

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Askersund

Fastighetsbeteckning

Olshammar 11:52

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Bostadshus med mörk träfasad med vita detaljer samt infart och gräsmatta.

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 Olshammar 11:52	Lagfaren ägare	F-751-25-18
Objektets adress	Ängvägen 13 696 73 Aspabruk	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-07

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1979. Uppförd i 1 ½ våning
Boarea	139 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	20 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 063 kvm markareal Obebyggda delar utgörs huvudsakligen av infart och trädgård med gräsmatta, träd och berg.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Olshammar ca 1,7 mil från Askersund, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsområde med småhus. Förskola finns i närområdet, skola och hälsocentral finns inom ca 2 mil.
Övrigt	Det finns även en garagebyggnad på fastigheten

Marknadsvärde

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

975 000 kronor

Bedömt värdeintervall 870 000 – 1 050 000 kronor

Kr/kvm Boarea	7 014 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,57
---------------	--------------	------------------------------------	------

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 representant för 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 enligt taxeringen
Avlopp	Kommunalt avlopp enligt taxeringen
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
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		1979
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	betongplatta Trä Träpanel 3-glas. Vita betongpannor vattenburen via radiatorer anslutet till bergvärme (enligt fastighetsägarens representant). Thermia värmepump. Troligen mekanisk ventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, tvättstuga, badrum, vardagsrum, kök, uterum. Våning 1 trappa med allrum, 3 sovrum, klk, dusch/wc
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Bosch), fläkt (Franke), diskmaskin (Bosch), kyl och frys (Bosch)
Hygienrum	Ytskikt	WC/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Missfärgad träpanel i taket.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	Ho, tvättmaskin, torktumlare, värmepump
Invändiga ytskikt	Golv	Huvudsakligen laminat
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/panel/skivor
Övrigt		Altandäck sammankopplat med garagebyggnaden på baksidan
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Delvis renoverat på senare tid. Normalt skick.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Garage		Byggnad med träfasad och tak med betongpannor. Byggnaden var ej tillgänglig och har ej besökts invändigt. Inrymmer enligt uppgift från fastighetsägarens representant ett isolerat kallgarage samt en förrådsdel. Byggnadsarea ca 45 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 623 000 kr, varav byggnad 556 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 67 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 530 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Askersund Olshammar GA:4. Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades i fastighetsutdraget
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 troligen Länsförsäkringar eller Folksam enligt muntlig information från fastighetsägarens representant
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 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan ca 65 – 180 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 500 – 975 tkr med enstaka objekt under. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 300 – 9 000 kr/kvm med tyngdpunkten omkring ca 5 000 – 6 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) med en spridning mellan ca 1,0 – 3,5. K/T avser till största del taxeringsår 2021. Objekt med taxeringsår 2024 återfinns till stor del i den lägre delen av intervallet.

Den undre tabellen avser objekt i närheten med minst 100 kvm taxerad boarea under samma period. Genomsnittspriser för dessa är ca 720 tkr, 5 330 kr/kvm och K/T 1,8.

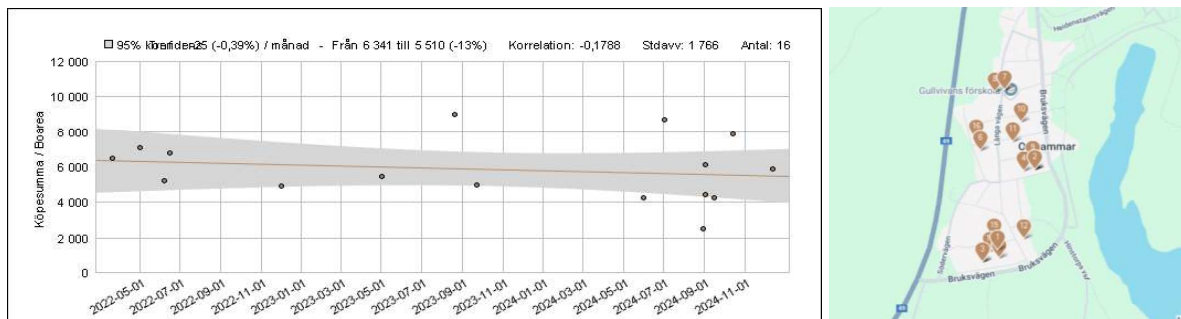


Diagram och karta med sålda objekt. Källa: UCBV.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Std	Byggår	Areal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxår
OLSHAMMAR 11:35	2024-12-13	112,0	49,0	34	1973	1 052	660 000	5 892	1,3	2024
OLSHAMMAR 11:43	2024-09-16	158,0		36	1975	1 050	675 000	4 272	1,0	2024
OLSHAMMAR 11:41	2024-09-02	158,0		32	1975	1 050	700 000	4 430	1,1	2024
OLSHAMMAR 7:51	2024-08-30	157,0	70,0	26	1952	1 044	400 000	2 547	1,0	2024
OLSHAMMAR 7:56	2024-07-02	112,0	60,0	29	1953	1 082	975 000	8 705	3,5	2021
OLSHAMMAR 7:74	2024-05-31	129,0	51,0	35	1961	1 464	550 000	4 263	1,4	2021
OLSHAMMAR 7:27	2023-09-22	111,0	59,0	26	1937	1 200	550 000	4 954	2,3	2021
OLSHAMMAR 11:54	2022-12-02	162,0		32	1976	1 120	795 000	4 907	1,8	2021
OLSHAMMAR 11:34	2022-06-08	181,0	27,0	28	1974	1 052	940 000	5 193	2,2	2021
OLSHAMMAR 11:50	2022-05-02	117,0		33	1976	1 053	825 000	7 051	2,2	2021
OLSHAMMAR 7:50	2022-03-21	137,0	95,0	32	1952	1 087	885 000	6 459	2,5	2021
		139	31,18182				723 182	5 334	1,8	

Tabell sålda objekt, minst 100 kvm BOA. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt/bra läge i området. Byggnaden bedöms huvudsakligen ha normalt standard och normalt till gott skick. Vissa renoveringar synes vara gjorda på senare tid. Värdet bedöms återfinnas något över genomsnitt.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Bostadshus med mörk träfasad med vita detaljer samt infart och gräsmatta.



Foto, byggnad. Bostadshus med mörk träfasad med vita detaljer samt mark med gräsmatta



Foto, byggnad. Garagebyggnad med mörk träfasad med vita detaljer samt infart

Kartor



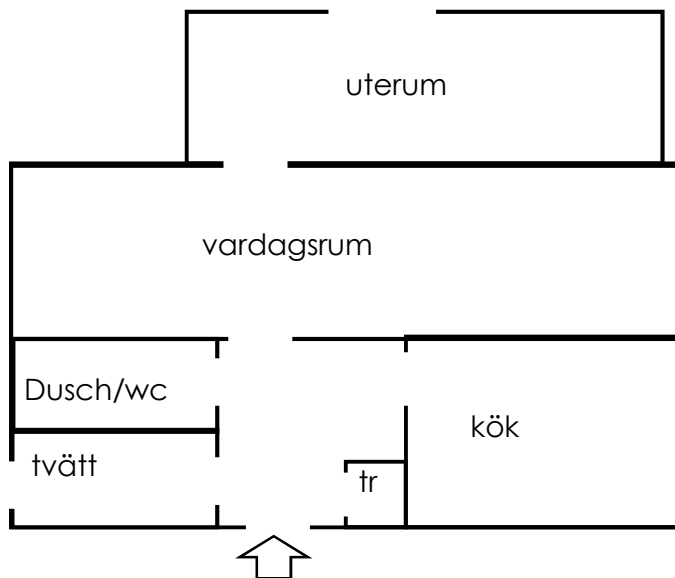
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



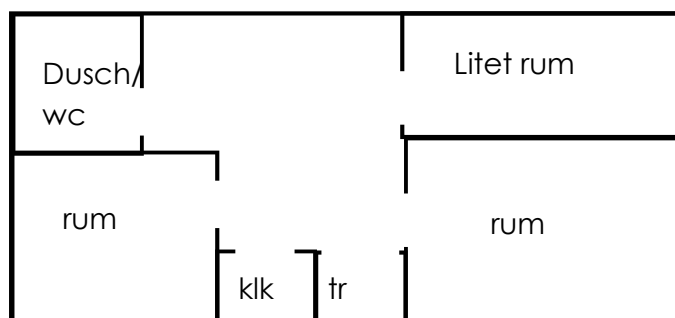
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Grov uppskattad planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma



Grov uppskattad planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-07

Fastighet

Beteckning Askersund Olshammar 11:52	UUID: 909a6a74-6454-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2004-10-07
Nyckel: 180091991	Län- och kommunkod 1882	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-18
Distrikt Hammar Socken: Hammar	Distriktskod 211001	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-04

Adress

Adress Ängvägen 13 696 73 Aspabruk	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6512293.4	488179.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 063 kvm	1 063 kvm	

Lagfart

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

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-14, 991 051 sek. beslutsnr 1225788049	2025-03-17	D-2025-00092587:1
Utmätning 2025-03-14, 991 051 sek. beslutsnr 1225787355	2025-03-17	D-2025-00092588:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 08/2116
Avser inteckning 08/2117

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 530.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	211.400 SEK	1980-10-15	80/9378
2	75.500 SEK	1980-10-15	80/9379
3	5.000 SEK	1980-10-15	80/9380

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	15.000 SEK	1980-10-15	80/9381
5	28.000 SEK	1982-01-13	82/219
6	62.600 SEK	2008-01-25	08/2115
7	77.500 SEK	2008-01-25	08/2116
8	55.000 SEK	2008-01-25	08/2117

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Olshammars samhälle	1962-02-09	18-HAM-889 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	
Småhusenhet, bebyggd (220)	
316856-1	
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	623.000 SEK	556.000 SEK	67.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 030537380.

Taxeringsvärde 67.000 SEK	Riktvärdeområde 1882017	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 063 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Antal lika 1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 057255380.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 556.000 SEK	Total standardpoäng 34
-------------------------------	-------------------------------	---------------------------

Bostadsyta 139 kvm	Biutrymmesyta 20 kvm	Värdeyta 143 kvm
Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår	Värdeår 1979
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Askersund Olshammar GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1973-03-16	18-HAM-1182 Akt
Fastighetsreglering	1999-06-03	1882-98/33 Akt
Anläggningsåtgärd	2004-10-07	1882-170 Akt

Ursprung

Askersund Olshammar 11:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
T-Hammar Olshammars Egnahemsområde 5:52	1989-01-18	1861-88/31	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet