

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Karlskoga

Fastighetsbeteckning

Krabban 4

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd tegelfasad med vita detaljer.

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	Karlskoga Krabban 4	Lagfaren ägare	F-382-24-18
Objektets adress	Björnbovägen 14 691 52 Karlskoga	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-03

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1939. Uppförd i 1,5 våning samt källare.
Boarea	102 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	68 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 291 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Karlskoga, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även garage under huvudbyggnaden.

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	10 784 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,26
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-04-11

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	Information ej erhållits
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 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1939
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Tegel. 2-glas. Äldre. Betongpannor. Elpanna med radiatorsystem. Luftvärmepump (ej funktionstestad). Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med tvättstuga, förråd och garage. Entréplan med allrum och matplats, WC, hall och kök. Våning 1 trappa med hall och 5 mindre rum
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spishäll (okänt), fläkt (okänt), kyl/frys (Samsung), diskmaskin (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Träpanel.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Ytskikten av äldre karaktär men normalt slitage.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 876 000 kr, varav byggnad 581 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 295 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 781 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 18-IM3-68/1410.1, Ändamål: Ledning, last. 2. Akt: 18-IM3-68/1800.1, Ändamål: Väg, 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 2021-04-09 och framåt med en boarea mellan 78 och 158 kvm, tomtareal mellan 925 och 1 774 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 875 000 – 2 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 8 333 – 16 363 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 3,0, med en genomsnittlig nivå på 1,8.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
SEXMANSGÅRDEN 2	2023-11-10	158,0		1988	925	2 000 000	12 658	1,6
SEXMANSGÅRDEN 5	2023-08-15	75,0		1909	2 361	1 200 000	16 000	2,0
VÄNDHAKEN 8	2023-06-01	166,0	50,0	1912	1 724	1 350 000	8 132	1,4
KRABBAN 6	2022-07-11	83,0	48,0	1943	1 774	1 000 000	12 048	1,7
MÄTAREN 3	2022-06-10	96,0	80,0	1973	686	1 500 000	15 625	1,7
VÄNDHAKEN 6	2021-12-10	149,0		1975	635	1 500 000	10 067	1,2
BARKSPADEN 7	2021-07-01	95,0	58,0	1927	1 150	850 000	8 947	1,7
KRÄFTAN 1	2021-01-25	158,0	74,0	1940	1 179	2 200 000	13 924	2,9
BRICKEGÅRDEN 6:46	2020-09-01	96,0	50,0	1912	1 658	1 550 000	16 145	1,9
							12 616	1,8

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Äldre byggnad med normal standard. Ytskikten av äldre karaktär men normalt slitage. Värdet återfinns under den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från tomtgräns.

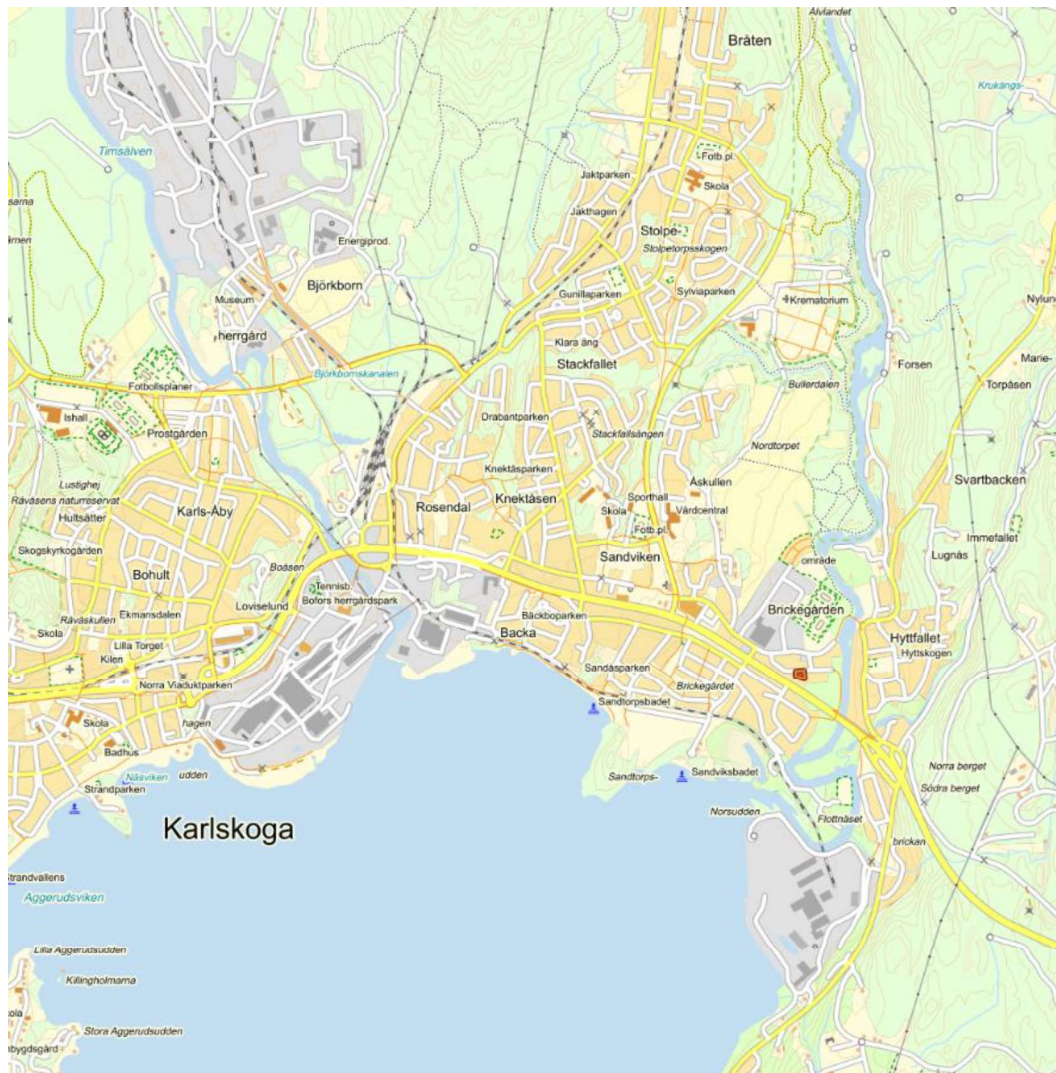


Foto, vy från baksida med rymlig altan.



Foto, infart med parkering.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

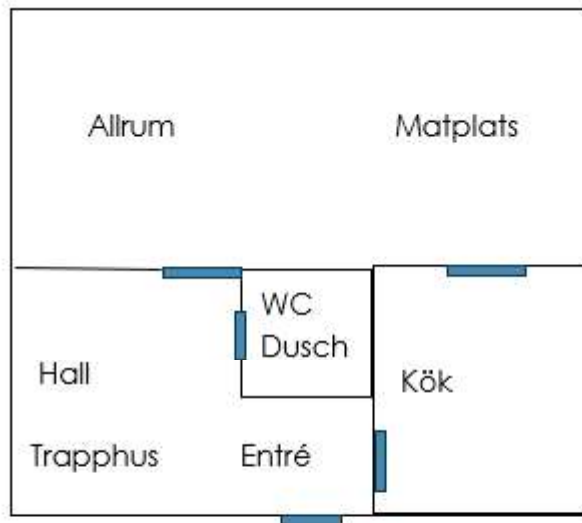


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

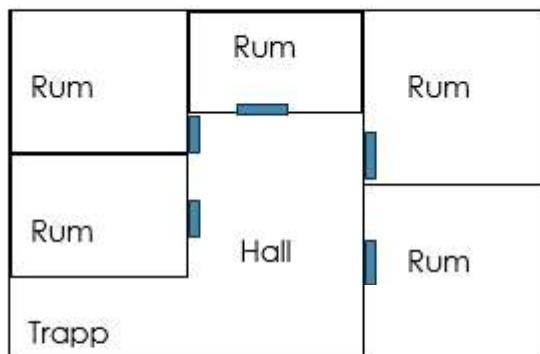


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Karlskoga Krabban 4	UUID: 909a6a74-c257-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-08-24
Nyckel: 180116058	Län- och kommunkod 1883	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-24
Distrikt Karlskoga	Distriktskod 213037	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-02

Adress

Adress Björnbovägen 14 691 52 Karlskoga	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6576382.3	476326.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 292 kvm	1 292 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-21, 304 710 sek, jämte ränta och kostnader, målnummer 14-112473-24.	2025-01-23	D-2025-00026263:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 07/10675
Avser inteckning 39/1848
Avser inteckning 39/82
Avser inteckning 40/358
Avser inteckning 42/743
Avser inteckning 46/1526
Avser inteckning 47/1146

Utmätning 2024-02-27 153 724 sek (1224666196)	2024-02-29	D-2024-00065388:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar:

Avser inteckning 07/10675
Avser inteckning 39/1848
Avser inteckning 39/82
Avser inteckning 40/358
Avser inteckning 42/743
Avser inteckning 46/1526
Avser inteckning 47/1146
Avser inteckning d-2016-00386296:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-02-27 153 724 sek (1224666063)	2024-02-29	D-2024-00065625:1
Utmätning 2024-03-18, 42 502 sek, 1224888055	2024-03-27	D-2024-00096127:1
Utmätning 2024-03-18, 42 502 sek, 1224888105	2024-03-27	D-2024-00095536:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 07/10675
 Avser inteckning 39/1848
 Avser inteckning 39/82
 Avser inteckning 40/358
 Avser inteckning 42/743
 Avser inteckning 46/1526
 Avser inteckning 47/1146
 Avser inteckning d-2016-00386296:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 781.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8.000 SEK	1939-01-11	39/82
Anmärkning: Relax 66/1602			
2	1.000 SEK	1939-10-25	39/1848
Innehavare: 45/577 S-e-banken Box 179 69124 Karlskoga			
Anmärkning: Relax 66/1603			
3	500 SEK	1940-03-06	40/358
Innehavare: 45/578 S-e-banken Box 179 69124 Karlskoga			
Anmärkning: Relax 66/1604			
4	3.000 SEK	1942-07-15	42/743
Anmärkning: Relax 66/1605			
5	3.500 SEK	1946-12-04	46/1526
Anmärkning: Relax 66/1606			
6	5.000 SEK	1947-10-08	47/1146
Anmärkning: Relax 66/1607			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
9	370.000 SEK	2007-05-16	07/10675
10	390.000 SEK	2016-08-25	D-2016-00386296:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
7	Avtalsservitut ledning mm	1968-07-03	68/1410
8	Avtalsservitut väg	1968-07-03	68/1800

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	18-IM3-68/1410.1
	Beskrivning: Ledning mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	18-IM3-68/1800.1
	Beskrivning: Väg		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Kv krabban-hummern m fl	2002-08-21 Laga kraft: 2002-09-20 Genomf. start: 2002-09-21 Genomf. slut: 2007-09-20	1883-P02/19 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
395443-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
			därav markvärde
	2024	876.000 SEK	581.000 SEK
			295.000 SEK
Värderingsenhet småhusmark 010668381.			

Taxeringsvärde 295.000 SEK	Riktvärdeområde 1883003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 291 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 010669381.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 581.000 SEK	Total standardpoäng 25
Bostadsyta 102 kvm	Biutrymmesyta 68 kvm	Värdeyta 116 kvm
Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår	Värdeår 1939
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1965-12-06	1883K-4237 Akt
Införd i tomtboken	1966-01-14	1883K-4237 Akt

Ursprung

Karlskoga Möckelsbodar 2:923

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Karlskoga Krabban 4	1989-01-18	1883-88/45 Akt

Anmärkning: Kvarteret 545-krabban

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige