

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Eda

Fastighetsbeteckning

Gryttved 1:153

Värdetidpunkt

November 2025



Foto taget på värderingsobjektet. Tomtmark i anslutning till Valfjällets skidanläggning.

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	Eda Gryttved 1:153	Lagfaren ägare	F-1961-25-17
Objektets adress	Gryttved, Köla 673 96 Åmotfors	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	November 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-11-13

Allmän beskrivning

Tomtmark	Totalt 853 kvm areal varav 853 kvm landareal (enligt Metria).
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,5 mil från centralorten Eda, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av fritidsområde. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.

Marknadsvärde

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

150 000 kronor

Bedömt värdeintervall 125 000 – 175 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	176 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,31
------------------	------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-11-25

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	Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. 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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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.

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 2. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
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	För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	Saknas.
Vatten	Saknas.
Avlopp	Saknas.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	210 Småhusenhet, obebyggd 65 000 kr, varav mark 65 000 kr som beaktats i värderingen. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas ej av pantbrevsinteckningar. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna GA:8–11. Ändamål: Väg, naturmark, park, bäckar, dammar och lokalväg.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 1730-2019/26.2, Ändamål: Utrymme, förmån 2. Akt: 1730-2019/26.3, Ändamål: Utrymme, förmån 3. Akt: 1730-2019/26.1, Ändamål: Utrymme, förmån
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	Saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var markområdet normalt 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 210) har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-11-24 och framåt med en tomtareal mellan 640 och 1 547 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 140 000 – 350 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillingarna mellan ca 170 - 515 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 277 kr / kvm, nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T	Taxeringsvärde	
EDA	GRYTTVED 1:136	2025-09-26		697	190 000	273	1,0	185 000
EDA	GRYTTVED 1:128	2025-03-20		679	350 000	515	5,4	65 000
EDA	GRYTTVED 1:127	2024-06-01		683	200 000	293	2,2	93 000
EDA	GRYTTVED 1:147	2024-04-26		943	180 000	191	1,2	153 000
EDA	GRYTTVED 1:137	2023-09-10		741	250 000	337	2,7	93 000
EDA	GRYTTVED 1:148	2023-06-09		880	215 000	244	2,3	93 000
EDA	GRYTTVED 1:149	2023-05-30		640	175 000	273	1,9	93 000
EDA	GRYTTVED 1:133	2022-12-20		821	140 000	170	1,5	93 000
EDA	GRYTTVED 1:132 m.f.	2022-08-31	1 547	280 000	181	1,5	186 000	
EDA	GRYTTVED 1:147	2022-01-20		943	250 000	265	1,6	153 000
EDA	GRYTTVED 1:145	2021-11-24		811	250 000	308	1,6	153 000
						277	2,1	123 636

Tabell över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett gott läge med närhet till skidområde. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, från tomtgräns med skidbacken i bakgrunden.



Foto, skidanläggning.

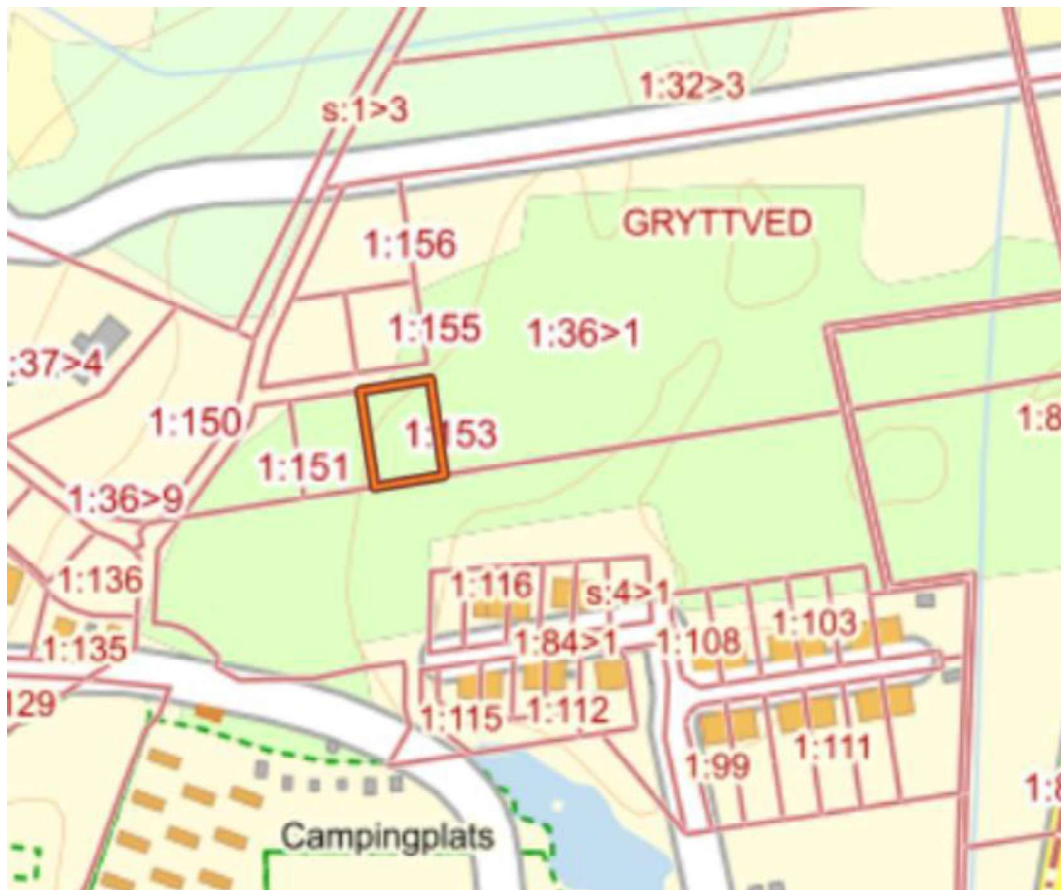


Foto, tomtmark.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Eda Gryttved 1:153	71d807ae-a239-5c71-e053-7e44ed8f1cce	170233057	2020-10-26
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1730	Köla Socken: köla	213064	2025-07-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-07

Inskrivningsinformation

Lagfart



Andel	Inskrivningsdag	Akt
1/2	2021-07-19	D-2021-00319933:1

Andel	Inskrivningsdag	Akt
1/2	2024-04-18	D-2024-00120331:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-13, 136 711 sek. beslutsnr 12252655183	2025-05-15	D-2025-00170906:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-07-02	D-2025-00235183:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Uddevalla

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Eda Gryttved GA:8-11

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan	2015-09-24	1730-P16/3
För valfjällets by	Genomf. start: 2015-12-08	
	Genomf. slut: 2030-12-07	
	Laga kraft: 2015-12-07	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, tomtmark (210)	742603-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	65 000 SEK		65 000 SEK

Värderingsenhet småhus tomtmark 301509429 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
65 000 SEK	1730005	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	853 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten saknas Avlopp saknas	1	Trädgårdsanläggning saknas helt

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2018-07-26	1730-2018/14
Anläggningsåtgärd	2020-10-26	1730-2019/26

Ursprung

Eda Gryttved 1:36

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6635442.2	346338.3



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	853 m ²	853 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige