

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

EDA

Fastighetsbeteckning

JÄRNET 28

Värdetidpunkt

2025-11-29



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Ljussmålad träpanel med gråa och vita detaljer samt högbevuxen trädgård.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-29.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	EDA JÄRNET 28
Adress	Hantverksgatan 10 67331 Charlottenberg
Område	Eda
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2162-25-17
Nybyggnadsår	1899
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

JÄRNET 28 i Eda kommun ligger i centralorten Charlottenberg. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med källargrund och krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 101 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 743 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
750 000 KRONOR
Sjuhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 700 tkr - 800 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 426
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,17

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-27 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 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).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
STADSPAN	Datum	Akt
-	1952-12-19	17-CHA-188
MELLERSTA OCH SÖDRA DELARNA AV CHARLOTTENBERGS SAMHÄLLE	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1962-02-17	17-CHA-310
JÄRNET	Laga kraft: -	

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 743 m²
Obebyggda delar Trädgård, buskar och träd
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd I kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*
Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
 Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband via fiber Nej *Källa: Fastighetsägaren*

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1899, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	101 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan	
Källarvåning	Förråd och pannrum	
Entréväning	Hall, sovrum, vardagsrum, hygienrum och kök	
Våning 1 tr	3 sovrum och hygienrum	
Grund	Källargrund och krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, laminat och trä	
Vägg	Tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till elpanna.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, micro inbyggd, köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Cylinda)	
	Normal standard, gott skick	
Hygienrum 2		

	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel
	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, gott skick
Helhetsintryck	Normal standard, Delvis sämre skick. Delar av ytskikt in- och utvändigt slitna och i behov av översyn och renovering.

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Träfasad och plåttak, el
	Förrådsbyggnad i anslutning till tomtgräns. I behov av renovering.
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 40 kvm m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas
------------	--------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

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.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs 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 och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

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.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Inteckningar/pantbrev

Totalt 0 inteckningar om 0 kr.

7.2 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 641 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 453 000 kr

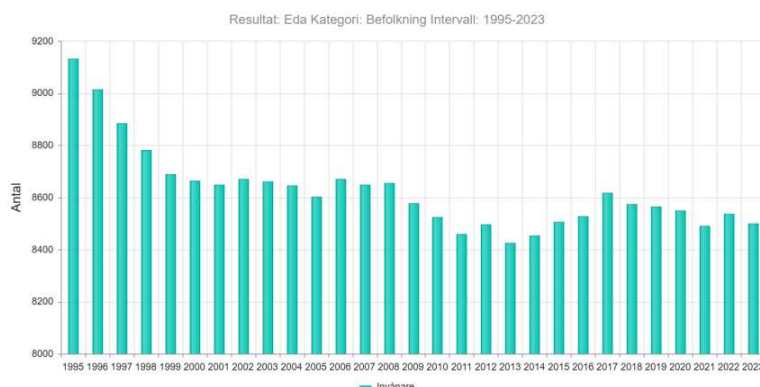
varav mark 188 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Eda kommun ligger i den västra delen av Värmlands län, precis vid gränsen till Norge. Kommunen präglas av en kuperad och skogrik natur med många sjöar, och dess geografiska läge gör den till en viktig gränskommun. Centralorten Charlottenberg är den största tätorten, följt av orter som Åmotfors, Koppom och Skillingsfors. Kommunen har en befolkning på cirka 8 500 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i Charlottenberg, medan resten är utspridda över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

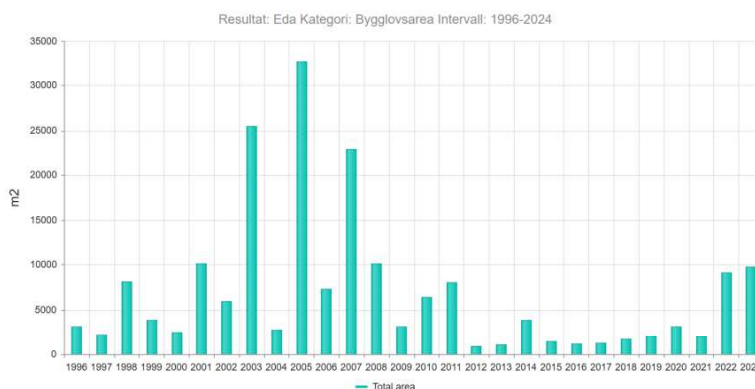
Eda kommun har goda vägförbindelser genom riksväg 61, som går från Karlstad genom Arvika och Charlottenberg vidare mot den norska gränsen. Kommunens strategiska läge gör den till en viktig transportled mellan Sverige och Norge. Charlottenberg station ligger på Värmlandsbanan och har tågförbindelser till Karlstad, Stockholm och Oslo. Värmlandstrafik sköter busstrafiken inom kommunen och till närliggande orter. Närmaste flygplatser är Karlstad Airport, cirka 90 km öster om kommunen, och Oslo Gardermoen, som nås på drygt en timme med bil.

Näringsliv

Eda kommun har ett näringsliv som präglas av gränshandel, industri och skogsbruk. Kommunen har cirka 700 registrerade företag, där många verkar inom handel, produktion och tjänstesektorn. Kommunen arbetar aktivt för att utveckla näringslivet och stötta lokala företagare. Charlottenberg har ett av Sveriges största handelsområden för gränshandel, med köpcentrum som Charlottenbergs Shoppingcenter och Eda Supermarket, där många normmän handlar. Handel och service är därför en av kommunens viktigaste näringar. Bland de största arbetsgivarna finns Norma Precision AB, Eda kommun och Moelven Edanesågen. Besöksnäringen är också viktig, med populära turistmål som Eda Skans, Valfjället Skicenter och vandringsleder i den natursköna omgivningen.

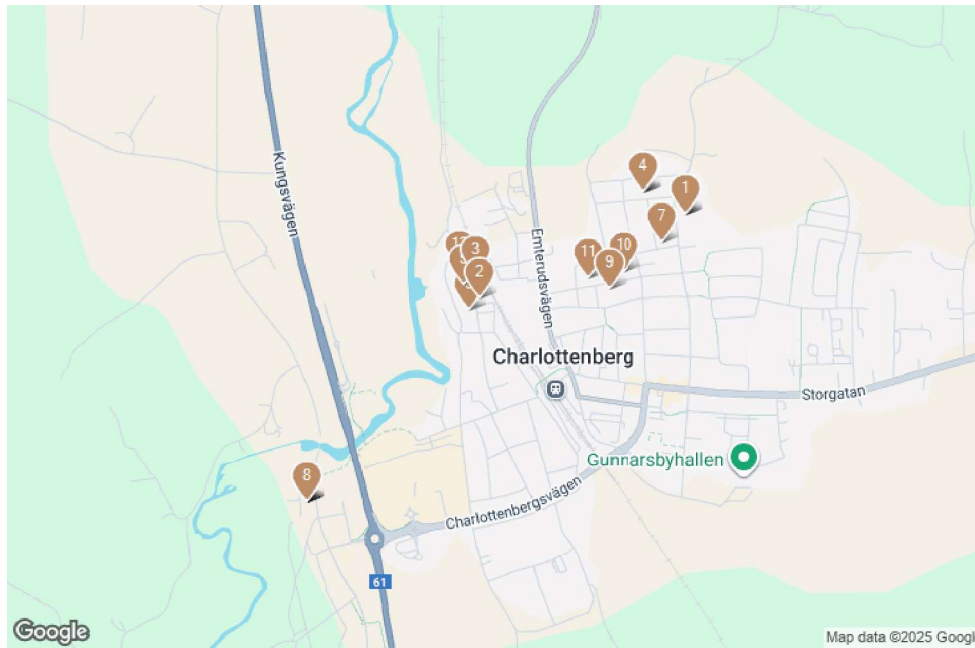
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 1 000 m² (år 2016) och nästan 10 000 m² (år 2023) (MSCI). Se diagram nedan:

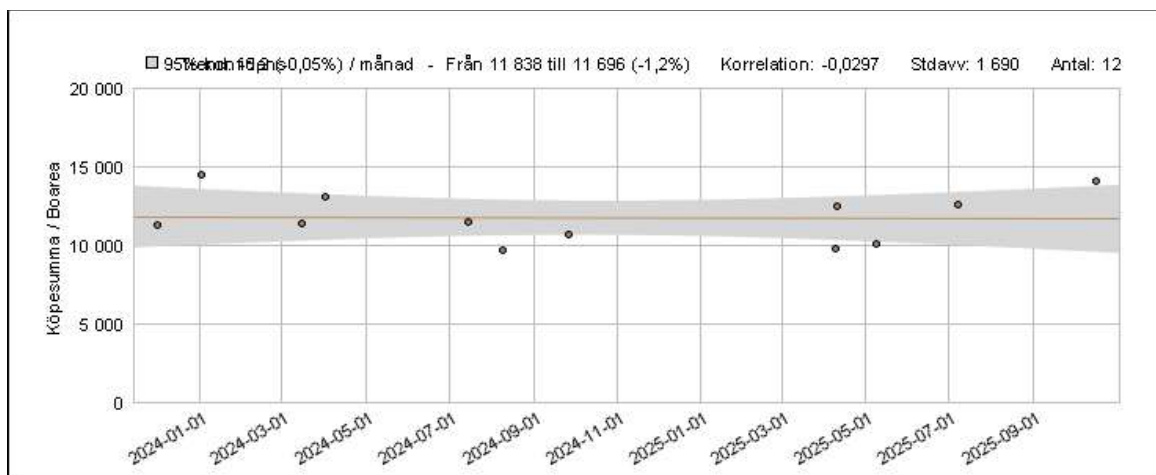


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 72 - 124 m², standardpoäng 23 - 35, byggår 1909 - 1985, areal tomt 749 - 1 170 m² under perioden 2023-12-01 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 820 000 - 1 310 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 677 - 13 125 kr/m² med medel 11 242 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 1,7 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Eda	Spiggen 1	2025-07-08	87		31	1909	749	E	L	1,7	12 586	1 095 000
Eda	Spiggen 5	2025-05-09	124	58	30	1985	1 009	E	L	1,1	10 080	1 250 000
Eda	Lärkan 10	2025-04-11	105	105	33	1973	998	E	L	1,2	12 476	1 310 000
Eda	Abborren 15	2025-04-10	112		30	1985	1 089	E	L	1,1	9 821	1 100 000
Eda	Abborren 12	2024-09-27	117		27	1978	787	E	L	1,4	10 683	1 250 000
Eda	Domherren 13	2024-08-09	124	79	35	1960	839	E	L	1,1	9 677	1 200 000
Eda	Tennet 2	2024-04-02	80	80	29	1954	1 063	E	L	1,6	13 125	1 050 000
Eda	Blyet 12	2024-03-15	72	50	23	1942	1 170	E	L	1,7	11 388	820 000
Eda	Abborren 17	2023-12-01	112		30	1985	938	E	L	1,4	11 339	1 270 000
Medel											1,4	11 242

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt, K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalt läge normal standard. Delvis sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 750 000 kr, motsvarande 7 426 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

750 000 KRONOR

Sjuhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 700 tkr - 800 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 426
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,17

Katrineholm 2025-12-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Förrådsbyggnad

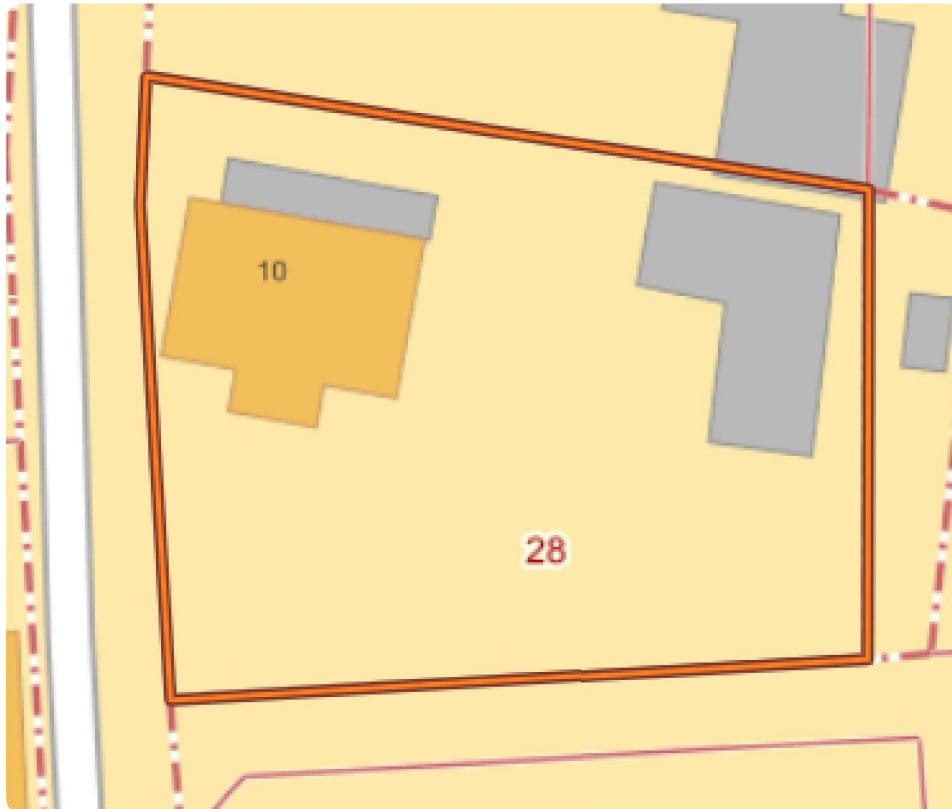


Vy från baksida.

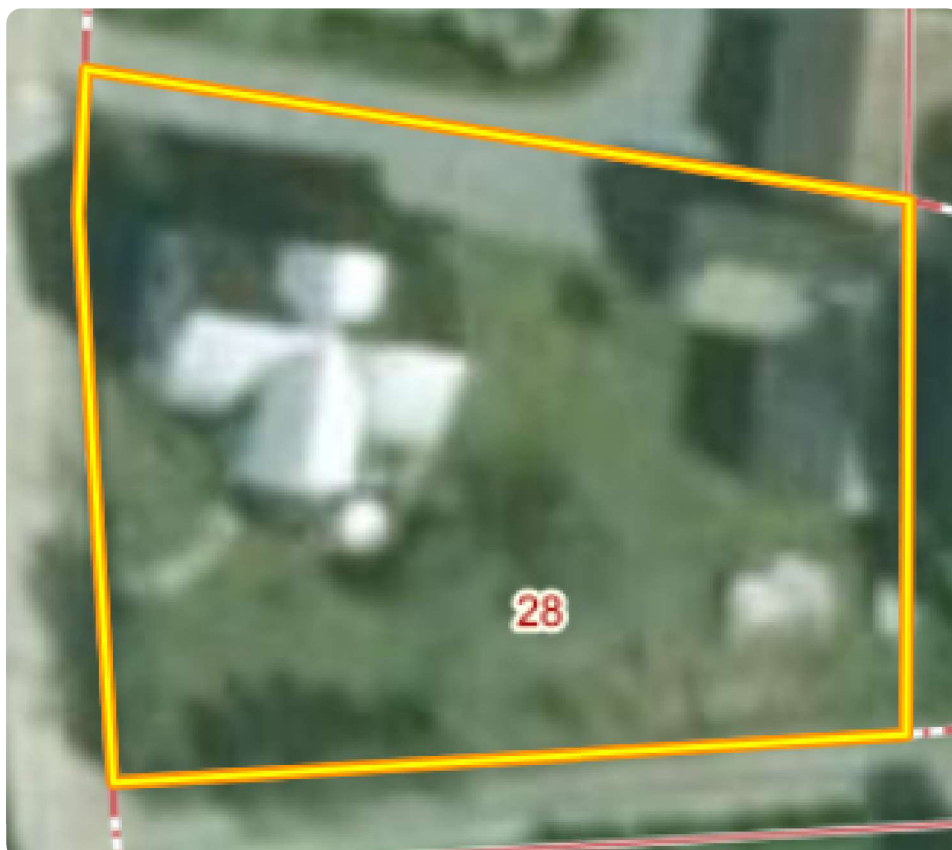
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

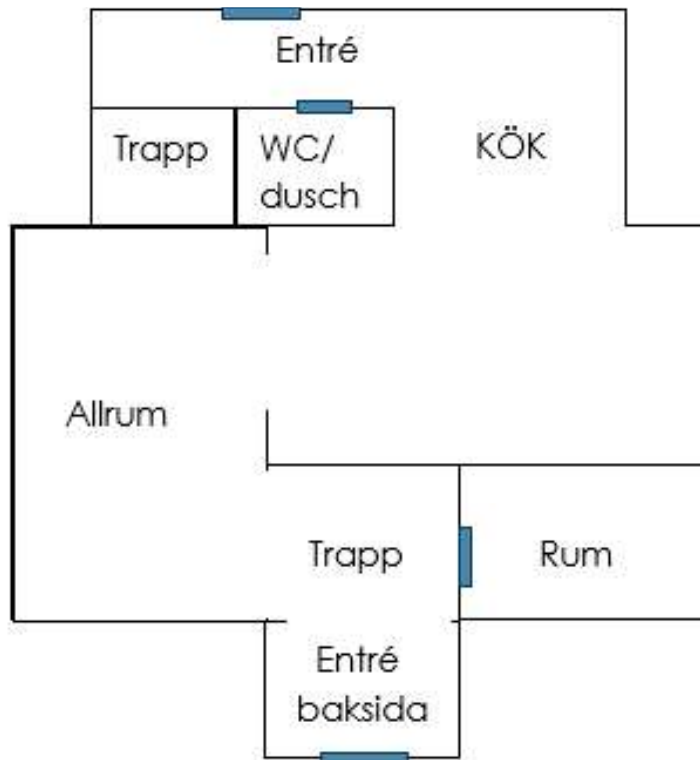


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

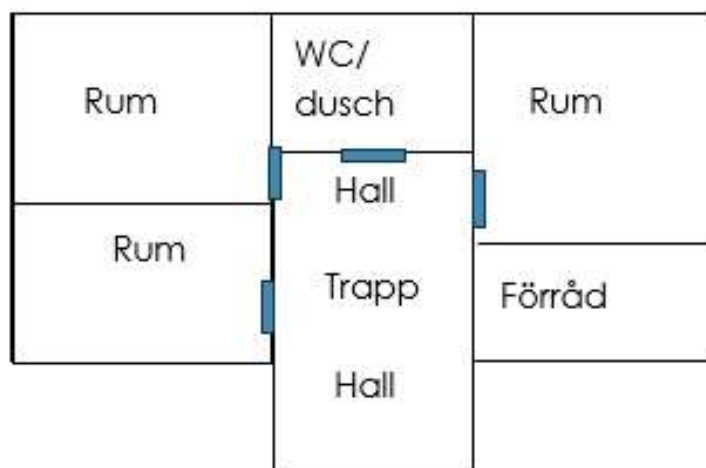


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.