

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Filipstad

Fastighetsbeteckning

Lunden 2:6

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Blåmålad träpanel med vita detaljer samt högbevuxen trädgård.

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	Filipstad Lunden 2:6	Lagfaren ägare	F-867-25-17
Objektets adress	Ängsvägen 10 682 90 Nykroppa	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-15

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1943. Uppförd i 2 våningar samt källare.
Boarea	72 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	924 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Nykroppa ca 10 km från Filipstad och 4,8 mil från Karlstad, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadshus, skog och vatten. Förskola samt skola finns i Nykroppa ca 1,2 km bort. Hälsocentral finns i Filipstad ca 10 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Filipstad.
Övrigt	

Marknadsvärde

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

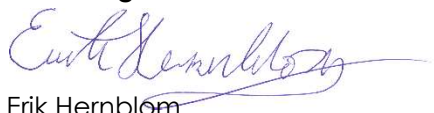
125 000 kronor

Bedömt värdeintervall 100 000 – 150 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 736 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,79
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-05-20

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom



Dennis Gunnar

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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 Dennis Gunnar 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	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät. Avstäng vid besiktningstidpunkt.
Vatten	Kommunalt vatten. Avstängt vid besiktningstidpunkt.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Byggår 1943
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel 2-glas. Äldre, vita. Betongpannor Vattenburen via radiatorer genom vedpanna. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierade. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation Altan.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum och tvätttrum. Entréplan med kök, vardagsrum, toalett. Våning 1 trappa med två sovrum.
Kök	Utformning	Rakt kök. Med matplats. Äldre skick med låg standard.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Cylinda)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC (trasig). Vålad vägg. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett.
Invändiga ytskikt	Golv	Masonit, parkett, klinker, plastmatta, betong, parkett.
	Vägg	Målade, bröstpanel.
	Tak	Träpanel, betong, målade skivor
Övrigt		Totalrenovering påbörjad, ej färdigställd. Hus kallställt. Genomträngande fukt förekommer på flera ställen.
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard (byggarbetsplats). Renoveringsbehov föreligger. Bristfälligt underhåll, byggnad i generellt dåligt skick.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 159 000 kr, varav byggnad 112 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 47 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 341 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Se bilaga 2.
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	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna i övergivet skick med sopor och bråte genomgående i hela fastigheten. 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 2022-05-01 och framåt med en boarea mellan 35 och 445 kvm, tomtareal 269 samt 3 347.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 100 000 – 1 295 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 671–23 571 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,2 – 5,1 med en genomsnittlig nivå på 2,1 den senaste tiden.

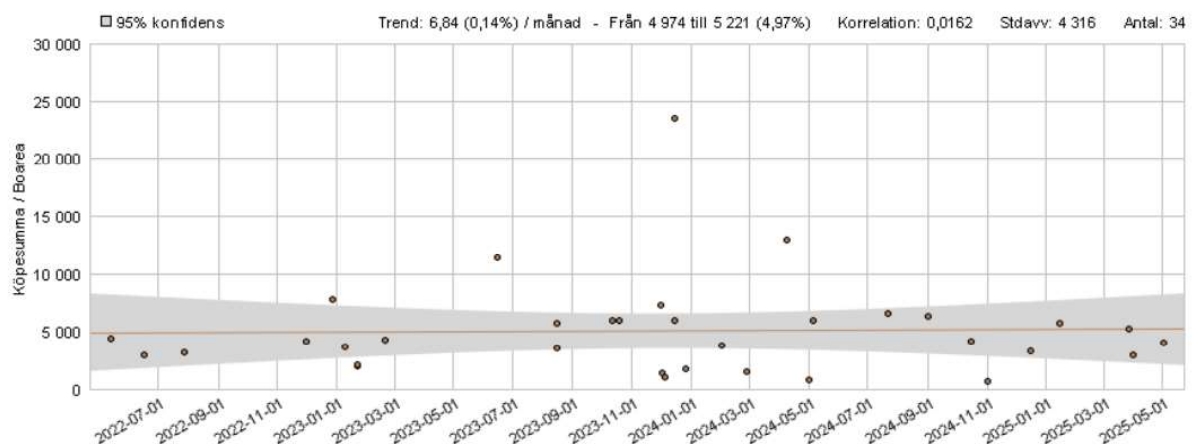


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett mindre bra läge. Byggnaden är äldre med låg standard. Eftersatt underhåll. Påbörjad renovering invändigt som ej blivit färdigställd. Fastigheten är nu i övergivet skick. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Blå träfasad. Altan och trädgård.

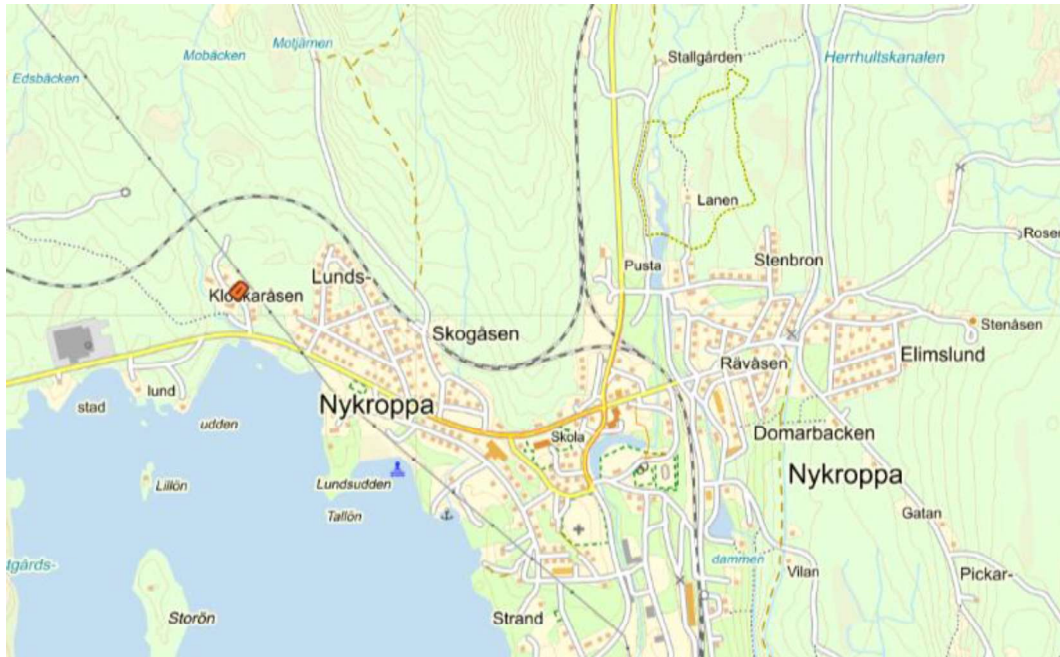


Foto, vy från altan.



Foto, trädgård. Två skjul.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

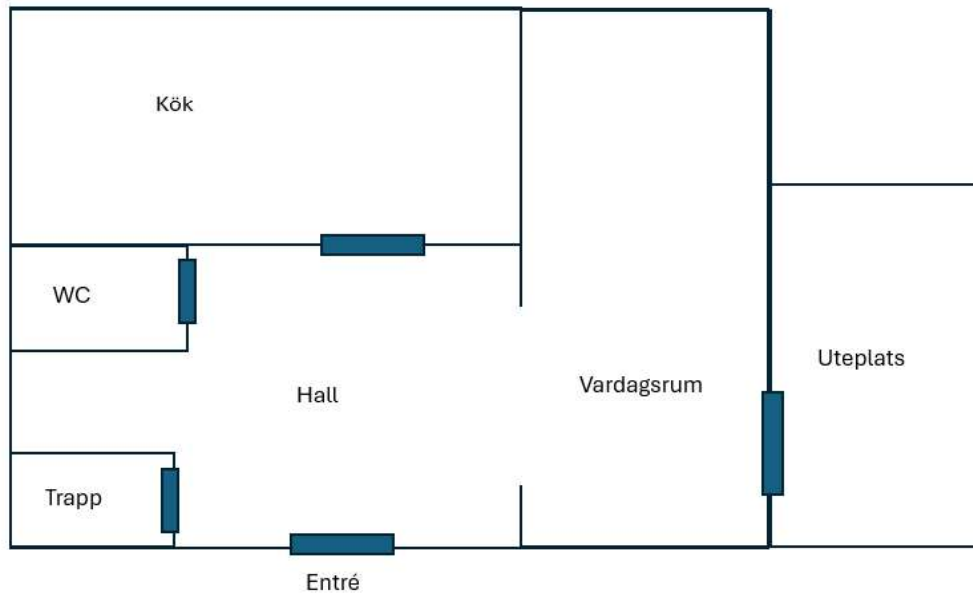


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

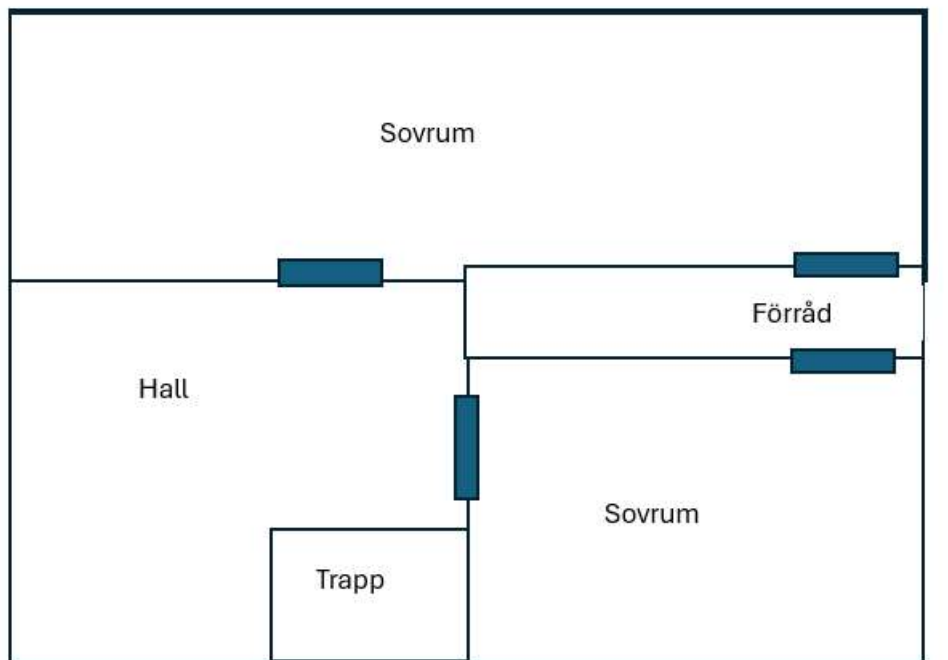


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckning Filipstad Lunden 2:6	UUID: 909a6a6f-9c2c-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-01-31
Nyckel: 170004985	Län- och kommunkod 1782	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-06
Distrikt Kroppa Socken: Kroppa	Distriktskod 213062	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-12

Adress

Adress Ängsvägen 10 682 90 Nykroppa	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWERE F 99 TM)	E (SWERE F 99 TM)	
1	6610074.3	459350.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	924 kvm	924 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2001-08-30	01/18507

Köp (även transportköp): 2001-08-28
Köpeskilling: 183.750 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-05, 89 678,91 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 5815-24	2025-03-05	D-2025-00077115:1
Anmärkningar: Avser inteckning 93/858 Avser inteckning 93/860 Avser inteckning 98/536		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 341.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	168.000 SEK	1993-02-15	93/858
2	92.000 SEK	1993-02-15	93/860
3	81.000 SEK	1998-02-18	98/536

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Klockaråsen nykroppa.	1982-07-21 Genomf. slut: 1992-06-30	17-Å-4941 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
431212-8				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav	
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde	
2024	159.000 SEK	112.000 SEK	47.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	

Värderingsenhet småhusmark 017738390.

Taxeringsvärde 47.000 SEK	Riktvärdeområde 1782009	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 924 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 017739390.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1 12.000 SEK	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 72 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 72 kvm
Nybyggnadsår 1943	Tillbyggnadsår	Värdeår 1943
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1944-11-30	17-KRO-178 Akt

Ursprung

Filipstad Lunden 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Kroppa Lunden 2:6	1988-02-10	1781-88/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Uddevalla Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---