

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Eda

Fastighetsbeteckning

**Norra Ämterud
1:247**

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad 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	Eda Norra Ämterud 1:247	Lagfaren ägare	F-275-25-17
Objektets adress	N. Ämterud Mossen 1 673 91 Charlottenberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-25

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1935. Uppförd i 1,5 våning.
Boarea	61 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök.
Biarea	3 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 351 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av högbevuxen trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,5 mil från Charlottenberg och 1 mil från huvudorten Eda, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i huvudorten.
Övrigt	Det finns även 2 övriga byggnader.

Marknadsvärde

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

400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 350 000 – 450 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 557 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,96
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-02-26

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



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 häri 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 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. (se servitut bil. 2) Rekommenderar teknisk undersökning.
Avlopp	Enskilt avlopp. (se servitut bil. 2) Godkänd funktion ej verifierad. Rekommenderar teknisk undersökning samt kontakt med Kommunen.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1935.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund. Trä. Träpanel. 2-glas. Äldre. Tegelpannor. Direktverkande el/luftvärmepump/vedkamin/vedspis. Godkänd funktion rökkanaler ej verifierad. Teknisk kontroll rekommenderas. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, allrum, WC/tvätt och kök. Våning 1 trappa med hall och 2 rum.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard i smutsigt skick. Ljusa skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (saknas), kyl/frys (Whirlpool).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/tvätt. Vägg med plastmatta. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Råspånt/plastmatta/textil. Tapet/träpanel. Skiva.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Byggnaden har stått tom och uppvärmd under en tid och behöver därför en genomgående översyn.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garage- och förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.
Lekstuga	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 6 kvm.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 415 000 kr, varav byggnad 238 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 177 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 230 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 17-Å-2006.1, Ändamål: Avlopp, förmån 2. Akt: 17-Å-2006.2, Ändamål: Va, 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	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna belamrade med diverse saker. 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 2022-05-02 och framåt med en boarea mellan 44 och 74 kvm, tomtareal mellan 635 och 4 490 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 430 000 – 1 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 375 – 17 543 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,9, med en genomsnittlig nivå på 1,6.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
FLITEN 4	2024-11-22	44,0	28,0	33	1909	1 076	580 000	13 181	1,1
ÅS 1:260	2024-11-15	52,0	56,0	20	1959	2 007	450 000	8 653	1,2
SÖDRA ÄMTERUD 1:529	2024-08-23	74,0		40	1929	1 025	750 000	10 135	1,0
KORTLANDA 1:62	2024-07-02	72,0		17	1900	3 625	685 000	9 513	2,1
BLYET 12	2024-03-15	72,0	50,0	23	1942	1 170	820 000	11 388	1,7
NORRA ÄMTERUD 1:69	2023-11-16	80,0	7,0	29	1938	635	430 000	5 375	1,0
SJÖGERVÅL 1:31	2023-10-04	50,0	55,0	15	1900	2 932	820 000	16 400	2,9
NORRA ÄMTERUD 1:189	2023-08-15	48,0		19	1909	4 490	750 000	15 625	2,5
HÅVILSRUD 1:146	2022-12-01	58,0	56,0	24	1953	2 072	595 000	10 258	1,6
ABBORREN 13	2022-11-01	57,0		37	1909	881	1 000 000	17 543	1,9
BORTAN 1:222	2022-09-30	62,0	54,0	25	1938	3 763	480 000	7 741	1,4
MORAST 1:231	2022-08-26	63,0	10,0	29	1916	1 524	500 000	7 936	1,3
HÅVILSRUD 1:146	2022-05-02	58,0	56,0	24	1953	2 072	595 000	10 258	1,6
								11 077	1,6

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett avskilt läge. Byggnad med normal standard. Byggnaden har stått tom och ouppvärmad under en tid och behöver därför en genomgående översyn. Delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från framsida med takklädd altan till vänster



Foto, förråds- och garagebyggnad.

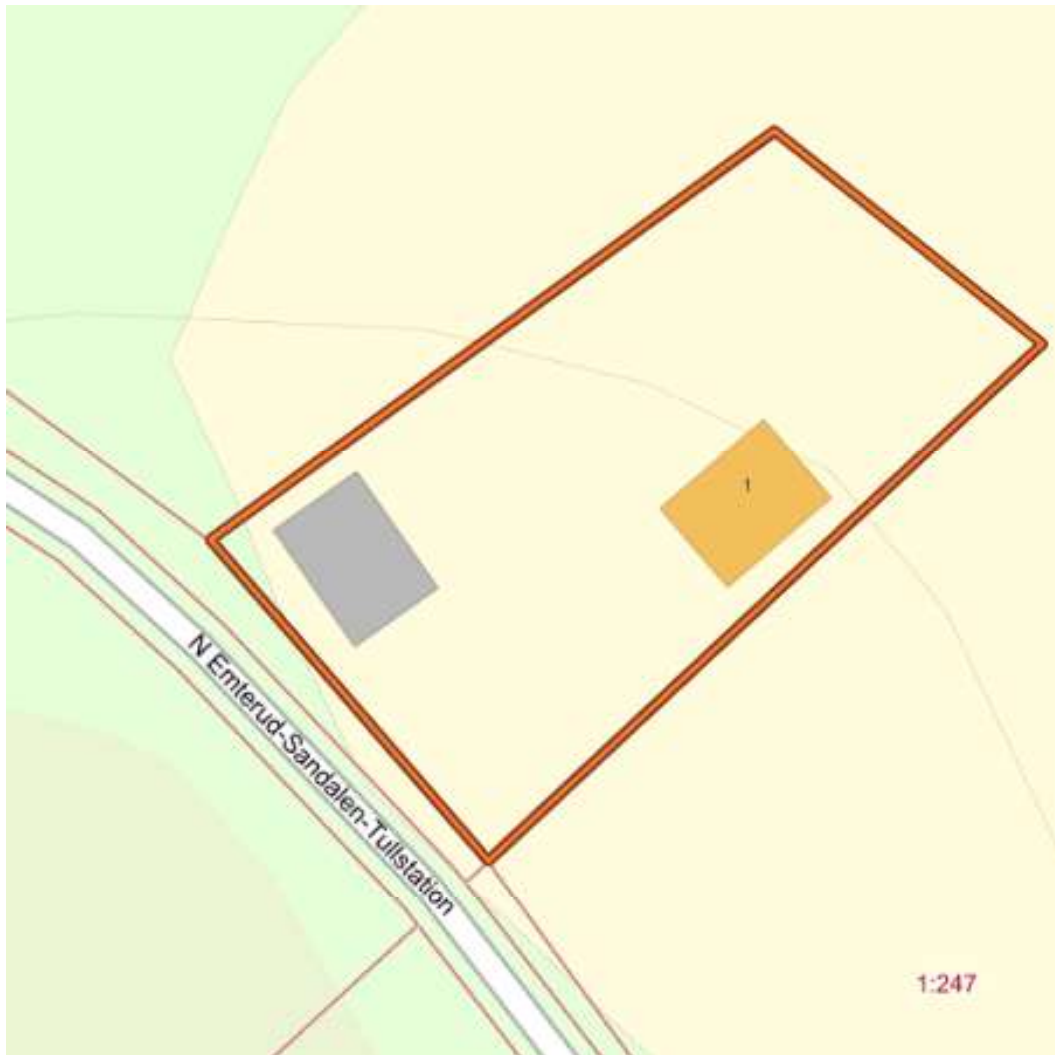


Foto, lekstuga

Kartor



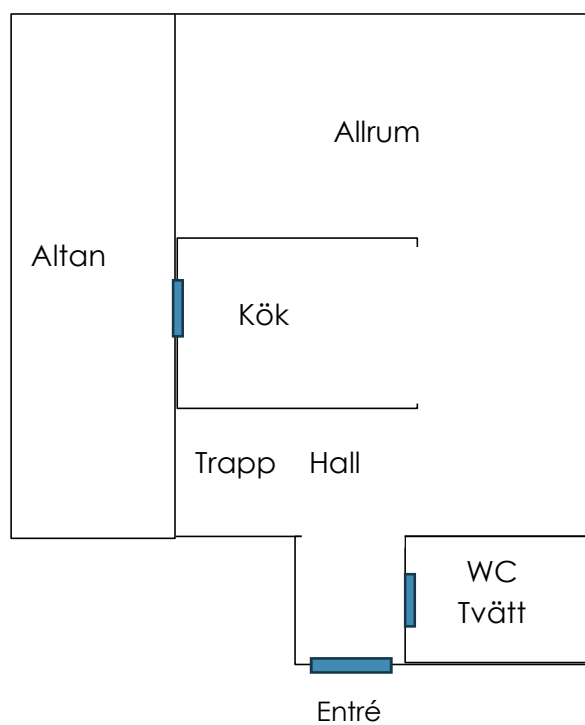
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



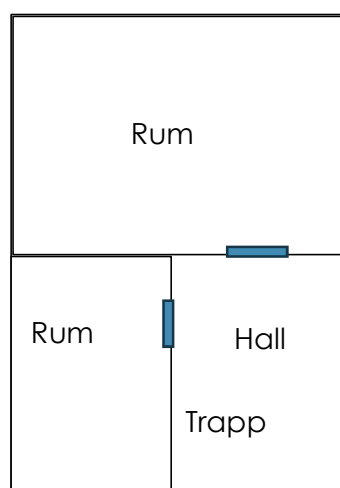
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Eda Norra Ämterud 1:247	UUID: 909a6a71-53da-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 170117549	Län- och kommunkod 1730	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-10-27
Distrikt Eda Socken: Eda	Distriktskod 213076	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-21

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår - beslut taget	24 0027

Adress

Adress	
Norra Ämterud Mossen 1 673 91 Charlottenberg	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6646431.5	347833.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 351 kvm	1 351 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-10-25, 55 142 sek, (beslutsnummer: 12235031304)	2023-10-26	D-2023-00339549:1
Anmärkningar: Avser inteckning 90/6314		
Utmätning 2023-10-25, 2 155 sek, (beslutsnummer: 12235031320)	2023-10-26	D-2023-00339550:1
Anmärkningar: Avser inteckning 90/6314		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 230.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	230.000 SEK	1990-05-18	90/6314

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Nyttjanderätt	2023-03-09	D-2023-00078555:1
Anmärkning: Ändamål tele			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Förmån	Officialservitut	17-Å-2006.1 Akt
Vattentäkt vattenledning	Förmån	Officialservitut	17-Å-2006.2 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
375154-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	415.000 SEK	238.000 SEK	177.000 SEK

--

Värderingsenhet småhusmark 033396389.		
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
177.000 SEK	1730900	Självständig
Tomtareal 1 351 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 033397389.		
Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	238.000 SEK	23

Bostadsyta 61 kvm	Biutrymmesyta 3 kvm	Värdeyta 62 kvm
Nybyggnadsår 1935	Tillbyggnadsår	Värdeår 1935
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1980-10-17	17-Å-2006 Akt
Ursprung		
Eda Norra Ämterud 1:33		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Eda Ämterud Norra 1:247	1989-06-07	1784-89/1 Akt
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Uddevalla	
	Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige