

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Karlstad

Fastighetsbeteckning

Borserud 3:18

Värdetidpunkt

December 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd tegelfasad med vita detaljer samt rymlig 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	Karlstad Borserud 3:18	Lagfaren ägare	F-2313-24-17
Objektets adress	Högåsbacken 14 655 97 Molkom	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-12-11

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad i suterräng med byggår 1978. Uppförd i 2 våningar.
Boarea	170 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 7 rum och kök.
Biarea	66 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 280 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med fruktträd och buskar.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 km från centralorten Molkom, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.

Marknadsvärde

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

1 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 800 000 – 2 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	11 176 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,39
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-12-16

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson



Håkan Bennetoft
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.
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Information ej erhållits.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar (suterräng).
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1978
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Betongplatta. Troligen trä. Tegel. 3-glas. ISO. Betongpannor. Bergvärmepump/vattenburen via radiatorer. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med 3 rum, tvättstuga, förråd, Bastu och WC. Entréplan med garage, hall, 4 rum, WC/bad och kök.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i bra skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (mastercook), kyl/frys (Samsung), diskmaskin (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/klinker.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Träpanel/gips.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Mindre underhållsbehov. Bra skick genomgående.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 365 000 kr, varav byggnad 1 158 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 207 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 612 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Karlstad Borserud GA:11. Ändamål: Utrymme för väg. Förmån
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 17-M-683.1, Ändamål: ledningsrätt, 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 2022-03-18 och framåt med en boarea mellan 154 och 191 kvm, tomtareal mellan 745 och 2 860 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 295 000 – 2 625 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 357 – 16 006 kr/kvm, se i nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 3,4, med en genomsnittlig nivå på 1,9.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
VÄSTBY 1:86	2024-09-06	157,0	7,0	1 064	1 400 000	8 917	1,2
VÄSTBY 1:100	2024-08-30	191,0	87,0	965	1 800 000	9 424	1,4
MOLKOM 1:462	2024-08-30	159,0	31,0	1 206	1 600 000	10 062	1,3
VÄSTBY 1:47	2024-05-09	164,0	8,0	996	1 700 000	10 365	1,4
KRAKERUD 4:22	2024-04-16	168,0		948	1 700 000	10 119	1,7
VÄSTBY 1:63	2023-10-07	164,0	8,0	1 132	1 450 000	8 841	1,9
MOLKOM 1:258	2023-08-31	176,0	80,0	2 860	1 295 000	7 357	1,9
VÄSTBY 1:77	2022-12-27	154,0		1 074	2 400 000	15 584	2,6
MOLKOM 1:474	2022-12-01	171,0		954	1 300 000	7 602	1,4
VÄSTBY 1:67	2022-10-31	164,0	8,0	745	1 600 000	9 756	1,9
KRAKERUD 4:8	2022-08-26	183,0	64,0	1 073	2 450 000	13 387	2,1
VÄSTBY 1:68	2022-07-01	164,0	8,0	1 105	1 795 000	10 945	2,2
VÄSTBY 1:66	2022-03-18	164,0	8,0	1 056	2 625 000	16 006	3,4
						10 643	1,9

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnad med normal standard. Bra skick. Mindre underhållsbehov. Värdet bedöms återfinnas ovanför den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från framsida med en mindre altan i anslutning till entrén.



Foto, tegelbyggnad i suterräng med garagedel till höger i bild.



Foto, baksida med gräsmatta och fruktträd.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria





Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Karlstad Borserud 3:18	UUID: 909a6a70-0439-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-10-20
Nyckel: 170031622	Län- och kommunkod 1780	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-16
Distrikt Nyed Socken: Nyed	Distriktskod 213060	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-09

Adress

Adress	
Högåsbacken 14 655 97 Molkom	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6608471.6	432572.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 280 kvm	1 280 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-12, 555.545 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-566821-24	2024-10-15	D-2024-00340558:1
Anmärkningar: Avser inteckning 12/24910 Avser inteckning 83/1626 Avser inteckning 83/1627 Avser inteckning 86/7720 Avser inteckning 86/7721 Avser inteckning 91/10467 Avser inteckning 99/6169		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 612.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	265.000 SEK	1983-02-23	83/1626
2	50.000 SEK	1983-02-23	83/1627
3	25.000 SEK	1986-06-25	86/7720

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	115.950 SEK	1986-06-25	86/7721
5	54.000 SEK	1991-05-21	91/10467
6	10.050 SEK	1999-07-09	99/6169
7	20.000 SEK	2012-08-23	12/24910
8	72.000 SEK	2012-08-23	12/24911

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	17-M-683.1 Akt

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Borserud 3:1 samt högåsen 1:17	1963-11-14	1780K-726/1971 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
452333-2				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2024	1.365.000 SEK	1.158.000 SEK	207.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 084080392.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
207.000 SEK	1780042	Självständig
Tomtareal 1 280 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 084081392.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.158.000 SEK	Total standardpoäng 41
Bostadsyta 170 kvm	Biutrymmesyta 66 kvm	Värdeyta 183 kvm
Nybyggnadsår 1978	Tillbyggnadsår	Värdeår 1978
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Karlstad Borserud GA:11

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avstyckning	1976-09-24	17-M-459 Akt
Ledningsåtgärd	1976-11-12	17-M-683 Akt
Anläggningsåtgärd	2011-10-20	1780K-2011/57 Akt

Ursprung

Karlstad Borserud 3:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Nyed Borserud 3:18	1988-02-10	1780-88/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige