

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Degerfors

Fastighetsbeteckning

Bruket 49:1

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasad med mexitegel och blå 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	Degerfors Bruket 49:1	Lagfaren ägare	F-423-25-18
Objektets adress	Enbärsvägen 9 693 32 Degerfors	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-04

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1981. Uppförd i 1,5 våning.
Boarea	153 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök.
Biarea	6 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 126 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av parkering och gräsmatta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Degerfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även förråds- och garagebyggnad.

Marknadsvärde

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

900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 800 000 – 1 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 882 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,90
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-03-05

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	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 vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1981.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund. Trä. Träpanel. 2/3-glas. Betongpannor. Direktverkande el/pelletspanna. Godkänd funktion röckanaler ej verifierad, Teknisk kontroll rekommenderas. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med altan, 2 rum, tvättstuga, WC/dusch och kök. Våning 1 trappa med 4 rum, balkong och WC.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard och skick. Vita skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (märke), kyl/frys (LG).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och duschkabin.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta. Tapet. Panel.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Ytskikten invändigt slitna. Renoverings- och underhållsbehov föreligger.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garage- och förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och betongpannor. Nyttjas som garage, förråd och kontor (loftvåning). Normal standard/skick. Byggnadsarea ca 50 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 996 000 kr, varav byggnad 852 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 144 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 774 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
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 2022-03-21 och framåt med en boarea mellan 110 och 155 kvm, tomtareal mellan 204 och 2 067 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 700 000 – 1 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 034 – 14 912 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,8, med en genomsnittlig nivå på 1,8.

Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Biarea	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
BRUKET 58:5	Sågarevägen 2	2024-06-07	124,0	22,0	1985	889	850 000	6 854	1,4
BRUKET 51:1	Enbärsvägen 2	2024-04-05	116,0		1982	1 257	1 250 000	10 775	2,0
BRUKET 24:10	Götvägen 6	2024-03-22	129,0	31,0	1979	606	900 000	6 976	1,3
BRUKET 17:9	Råbäcksvägen 7	2024-01-26	155,0	86,0	1940	2 067	1 320 000	8 516	2,2
BRUKET 34:5	Kråkåsvägen 9	2023-11-24	117,0	73,0	1959	735	1 000 000	8 547	1,8
BRUKET 24:1	Götvägen 24	2023-11-06	129,0	31,0	1979	858	1 000 000	7 751	1,5
BRUKET 15:3	Banfallsvägen 25	2023-08-29	110,0	110,0	1970	1 395	950 000	8 636	1,4
BRUKET 51:1	Enbärsvägen 2	2023-07-28	116,0		1982	1 257	700 000	6 034	1,1
BRUKET 9:2	Liavägen 9	2023-07-25	154,0	70,0	1960	2 591	1 650 000	10 714	1,8
BRUKET 17:3	Krontorpsvägen 12	2023-07-03	114,0	144,0	1972	1 532	1 700 000	14 912	2,4
BRUKET 48:4	Enbärsvägen 16	2023-06-29	116,0		1981	973	995 000	8 577	1,7
BRUKET 7:22	Odelbergsvägen 5C	2022-08-03	110,0	41,0	1947	204	775 000	7 045	2,4
BRUKET 24:9	Götvägen 8	2022-06-13	129,0	31,0	1979	610	1 250 000	9 689	1,8
BRUKET 14:1	Banfallsvägen 32	2022-03-25	125,0	128,0	1966	1 348	1 750 000	14 000	2,8
BRUKET 61:3	Kantarevägen 11	2022-03-21	125,0	42,0	1984	899	1 510 000	12 080	2,1
								9 407	1,8

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnad med normal standard. Ytskikten invändigt slitna. Renoverings- och underhållsbehov föreligger i hela byggnaden. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från framsida med buskar och trädgård.



Foto, vy från tomtgräns med altan och rymlig trädgård.



Foto, infart med parkering.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

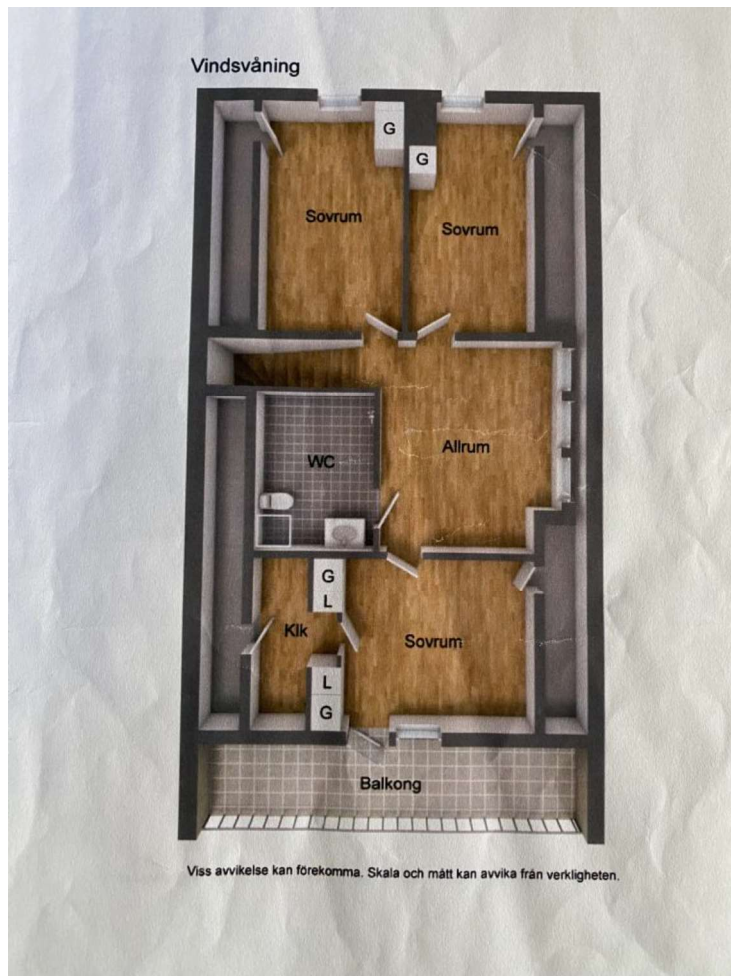


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Degerfors Bruket 49:1	UUID: 909a6a74-74c0-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 180096195	Län- och kommunkod 1862	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-17
Distrikt Degerfors Socken: Degerfors	Distriktskod 213015	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-03

Adress

Adress Enbärsvägen 9 693 32 Degerfors	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6566398.9	468771.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 126 kvm	1 126 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-11 419 910 sek beslutsnummer 1225426129	2025-02-14	D-2025-00054171:1
Anmärkningar: Avser inteckning 05/5542 Avser inteckning 09/12695 Avser inteckning 81/3129 Avser inteckning 87/2882 Avser inteckning 87/2883 Avser inteckning 87/2884 Avser inteckning 94/4496		
Utmätning 2025-02-11 419 910 sek beslutsnummer 1225426657	2025-02-14	D-2025-00054254:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 774.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	312.200 SEK	1981-06-10	81/3129

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	74.000 SEK	1987-04-15	87/2882
3	80.000 SEK	1987-04-15	87/2883
4	89.000 SEK	1987-04-15	87/2884
5	25.000 SEK	1994-09-08	94/4496
6	35.000 SEK	2005-03-07	05/5542
7	158.800 SEK	2009-06-10	09/12695

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Villervallaomr strömsnäs 2:1, 2:2 mfl	1979-11-07 Genomf. slut: 1992-06-30	18-DEG-1057 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
399776-8				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	996.000 SEK	852.000 SEK	144.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 019532381.

Taxeringsvärde 144.000 SEK	Riktvärdeområde 1862001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 126 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Antal lika 1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 019533381.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 852.000 SEK	Total standardpoäng 33

Bostadsyta 153 kvm	Biutrymmesyta 6 kvm	Värdeyta 154 kvm
Nybyggnadsår 1981	Tillbyggnadsår	Värdeår 1981
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1979-12-21	18-DEG-1058 Akt

Ursprung

Degerfors Bruket 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Degerfors Strömsnäs 2:151	1989-01-18	1883-88/45 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige