

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Karlstad

Fastighetsbeteckning

Grönäs 1:30

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulmålad plåtpanel med vita detaljer samt trädgård med buskar och träd.

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 Grönäs 1:30	Lagfaren ägare	F-604-25-17
Objektets adress	Grönäs 514 655 91 Karlstad	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-18

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1952. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	73 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	73 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 984 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av infart och parkering.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 mil från centralorten Karlstad, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av banvall och landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en garagebyggnad.

Marknadsvärde

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

1 800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 700 000 – 2 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	24 658 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,08
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-03-19

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


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 utbudet 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät. Avstängd vid besiktningstillfället.
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Enskilt avlopp. Avloppsanläggning (Bioval ca 3 år gammal)
Bredband (fiber)	Ja.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i en våning samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1952.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Plåtpanel. 3-glas. ISO. Betongpannor. Direktverkande el/Luft/vattenvärmepump. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med tvättstuga, WC, pannrum, förråd och gillestuga. Entréplan med hall, 4 rum, WC/dusch och kök.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard i bra skick. Gråfärgade skåpluckor. Spis (märke), Ugn (Siemens), fläkt (okänt), kyl/frys (okänt), diskmaskin (okänt).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin och torktumlare.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta. Tapet. Gips.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Bra generellt skick. Inget synligt underhållsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garagebyggnad	Byggnad med fasad av trä och betongsten samt plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard/skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.
---------------	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 672 000 kr, varav byggnad 982 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 688 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 954 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Karlstad Klingerud GA:3. Ändamål: Vägsamfällighet.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 17-IM1-44/620.2, Ändamål: Kraftledning m.m, last. 2. Akt: 17-GRA-1084.1, Ändamål: Väg, förmån.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2024-05-16. Källa: Boverket.
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 2022-03-31 och framåt med en boarea mellan 80 och 130 kvm, tomtareal mellan 1 287 och 3 391 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 750 000 – 3 352 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 16 666 – 32 500 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,3 – 3,1, med en genomsnittlig nivå på 1,9.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
HYNBOHOLM 2:44	2025-01-27	120,0	50,0	33	1900	1 430	2 925 000	24 375	1,4
HYNBOHOLM 2:2	2024-09-30	130,0		40	1954	1 313	3 100 000	23 846	1,3
HYNBOHOLM 2:28	2024-07-10	87,0	87,0	27	1958	1 379	1 750 000	20 114	1,7
KRONTORP 1:10	2023-06-01	103,0	17,0	28	1925	3 391	2 350 000	22 815	2,2
VÅLE 1:31	2023-02-08	120,0	70,0	37	1959	1 287	2 000 000	16 666	1,4
HYNBOHOLM 2:23	2022-09-29	80,0	112,0	54	1959	1 327	2 600 000	32 500	2,1
GRÖNÄS 1:42	2022-03-31	115,0	60,0	26	1909	2 563	3 352 000	29 147	3,1
								24 209	1,9

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett något sämre läge vid angränsande banvall. Byggnad med normal standard. Bra generellt skick. Inget synligt underhållsbehov. Värdet bedöms återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från sida med altan.

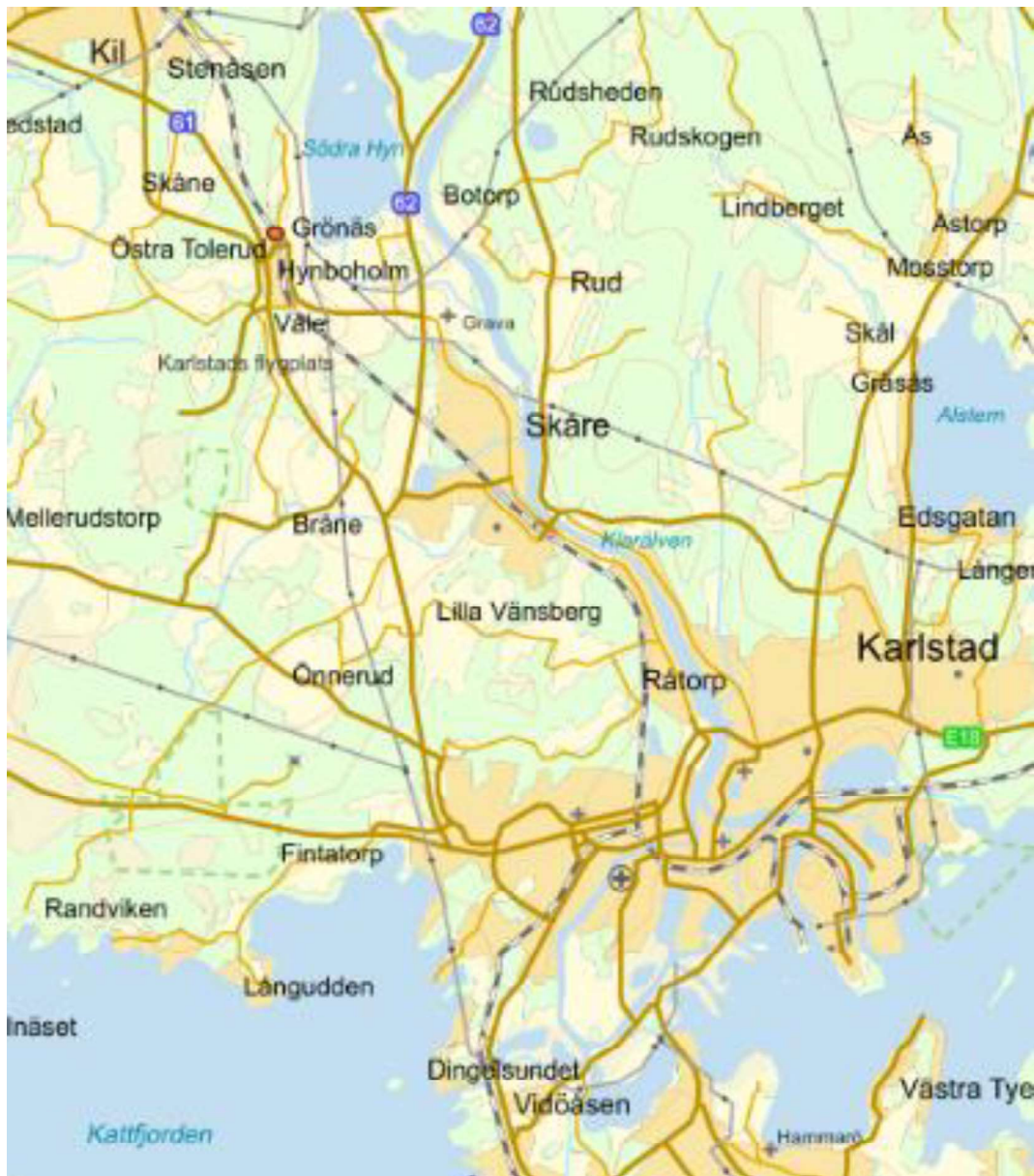


Foto, vy från baksida.

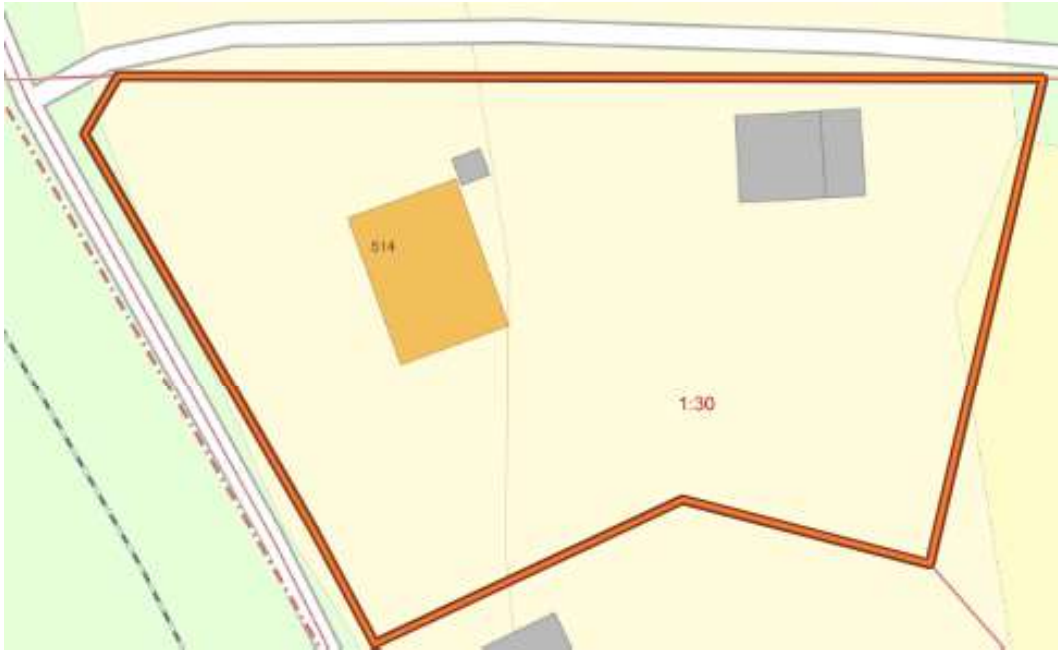


Foto, garagebyggnad

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

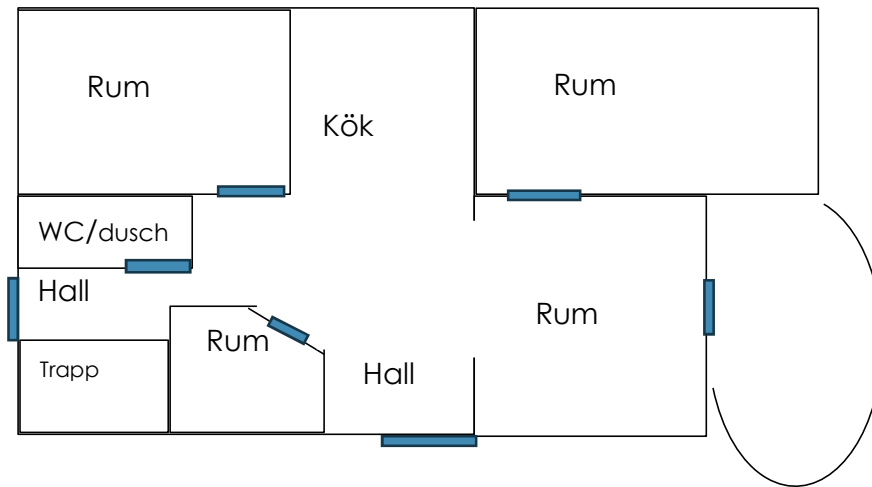


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckning Karlstad Grönäs 1:30	UUID: 909a6a70-14a1-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-01
Nyckel: 170035822	Län- och kommunkod 1780	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-03
Distrikt Grava Socken: Grava	Distriktskod 213042	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-14

Adress

Adress Grönäs 514 655 91 Karlstad	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6593503.8	407847.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 984 kvm	2 984 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-15, 2 281 213 sek jämte ränta och kostnader (01-29636-25)	2025-01-17	D-2025-00019550:1
Anmärkningar: Avser inteckning 03/2498 Avser inteckning 03/2499 Avser inteckning 12/3981 Avser inteckning 12/3982 Avser inteckning 95/8894 Avser inteckning d-2016-00036210:1 Avser inteckning d-2017-00059245:1 Avser inteckning d-2021-00540019:1		
Utmätning 2025-01-15, 2 281 213 sek jämte ränta och kostnader (01-29636-25)	2025-01-31	D-2025-00035934:1
Anmärkningar: Avser inteckning 03/2498 Avser inteckning 03/2499 Avser inteckning 12/3981 Avser inteckning 12/3982 Avser inteckning 95/8894 Avser inteckning d-2016-00036210:1		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning d-2017-00059245:1		
Avser inteckning d-2021-00540019:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 1.954.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	225.000 SEK	1995-07-12	95/8894
3	112.000 SEK	2003-01-30	03/2498
4	63.000 SEK	2003-01-30	03/2499
5	155.000 SEK	2012-02-06	12/3981
6	74.000 SEK	2012-02-06	12/3982
7	246.000 SEK	2016-01-26	D-2016-00036210:1
8	186.700 SEK	2017-02-14	D-2017-00059245:1
9	892.300 SEK	2021-11-29	D-2021-00540019:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning mm	1944-04-26	44/620

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	17-IM1-44/620.2
	Beskrivning: Kraftledning mm		
Väg	Förmån	Officialservitut	17-GRA-1084.1 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
436166-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	1.672.000 SEK	984.000 SEK	688.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 046382392.		
Taxeringsvärde 688.000 SEK	Riktvärdeområde 1780046	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 984 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 046383392.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 984.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 73 kvm	Biutrymmesyta 73 kvm	Värdeyta 88 kvm
Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår	Värdeår 1952
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Karlstad Klingerud GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1950-07-21	17-GRA-1084 Akt
Fastighetsreglering	1988-01-08	1780-88/3 Akt
Fastighetsreglering	1997-10-03	1780-97/27 Akt

Avskild mark

Karlstad Grönäs 1:46

Ursprung

Karlstad Grönäs 1:4

Anmärkning: Ursprunget sämjelott om 80 öre av s-grava grönäs 1:4

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Grava Grönäs 1:30	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