

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Munkfors

Fastighetsbeteckning

Munkerud 2:245

Värdetidpunkt

Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasad med vit puts och
betsad träpanel samt mindre beväxt 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	Munkfors Munkerud 2:245	Lagfaren ägare	F-1868-24-17
Objektets adress	Munkerudsvägen 19 684 32 Munkfors	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-10-23

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med okänt, äldre byggår, renoverat/ombyggt på senare tid. Uppförd i 1,5 våning samt källare.
Boarea	288 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 7 rum och kök
Biarea	248 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 868 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av parkeringsyta samt mindre trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Munkfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola och skola finns i det direkta närområdet, hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en verkstadsbyggnad.

Marknadsvärde

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

1 800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 600 000 – 2 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 250 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,99
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-10-24

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Håkan Bennetoft

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)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Okänt, äldre byggår, renoverat/ombyggt på senare tid. Objektet har taxerats med nybyggnadsår 2009.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Träpanel/puts. 3-glas. ISO. Plåt. Direktverkande el/luftvärmepump/vedkamin. Självdagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med äldre pannrum och förråd. Entréplan med hall, WC/dusch, 2 rum och kök. Våning 1 trappa med hall, WC/bad och 5 rum.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med matplats. Normal standard/skick. Ljusa skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (okänt), kyl/frys (Bosch)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch/bad
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta/trä. Tapet. Träpanel/fiberskiva/puts.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Hela byggnaden genomgår en omfattande renovering som avstannat.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Verkstadsbyggnad		Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som försäljningslokal. Normal standard i bra skick. Byggnadsarea ca 90 kvm.
------------------	--	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 811 000 kr, varav byggnad 1 737 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 74 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 160 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: D-2019-00283056:1, Ändamål: nyttjanderätt fiberledning.
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	Länsförsäkringar.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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 2021-11-10 och framåt med en boarea mellan 153 och 270 kvm, tomtareal mellan 932 och 5 432 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 600 000 – 2 100 000kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 529 – 9 312 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 4,1, med en genomsnittlig nivå på 2,7.

Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Biarea	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
BLIA 2:127	Bliavägen 60	2024-09-03	200,0	40,0	1926	1 695	775 000	3 875	1,2
MUNKERUD 2:362	Hallarnavägen 7	2024-05-31	153,0	120,0	1952	932	650 000	4 248	1,7
HEDEN 1:37	Göthbergs Väg 17A m.f.	2023-09-11	170,0	45,0	1930	1 430	600 000	3 529	1,6
MUNKERUD 2:234 m.f.	Färjvägen 6	2023-07-17	215,0	110,0	1927	2 020	1 590 000	7 395	3,3
MUNKFORS 9:62	Kyrkogatan 2	2023-07-03	270,0	150,0	1929	5 432	2 100 000	7 777	4,1
MOSSEN 17	Sunnevägen 7	2023-02-09	216,0	108,0	1940	1 208	1 100 000	5 092	2,9
MUNKERUD 2:240	Munkerudsvägen 9	2022-12-30	213,0		1909	2 851	1 100 000	5 164	3,6
MUNKERUD 2:141	Anneforsvägen 8	2022-12-01	157,0		1909	2 434	900 000	5 732	2,2
HAGALUND 1:175	Orrvägen 2A m.f.	2022-09-01	160,0	68,0	1909	2 580	1 490 000	9 312	4,0
HÖGSBY 1:7	Lundbyvägen 21	2022-08-29	160,0	20,0	1909	3 937	1 300 000	8 125	3,3
MUNKFORS 5:3	Sågaregatan 5	2022-06-13	268,0	75,0	1961	1 711	1 450 000	5 410	2,6
MUNKERUD 2:234 m.f.	Färjvägen 6	2021-11-10	215,0	110,0	1927	2 020	1 150 000	5 348	2,4
								5 917	2,7

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnad med normal standard. Byggnaden har genomgått en omfattande renovering som ej är färdigställd. Värdet bedöms återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad med en fasad av betsad panel och vit puts.

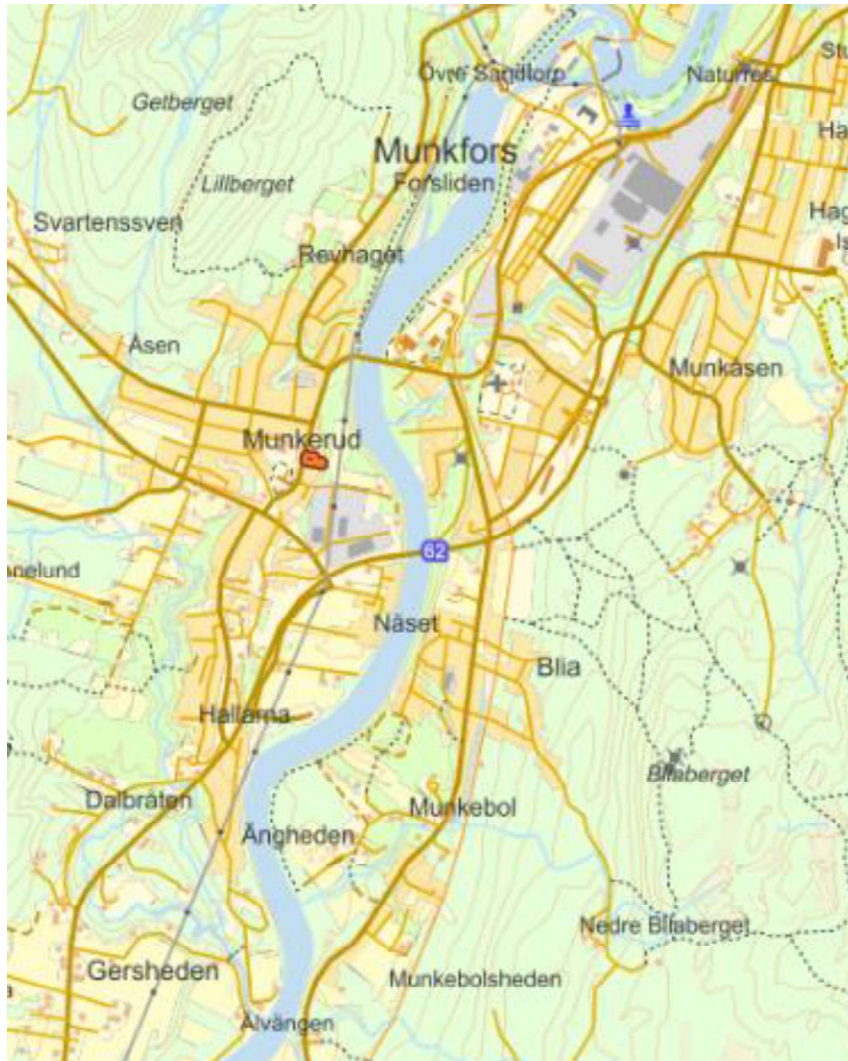


Foto, baksida av huvudbyggnaden med två ingångar.



Foto, verkstadsbyggnad med röd träpanel och plåttak.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Munkfors Munkerud 2:245	UUID: 909a6a71-a220-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170137587	Län- och kommunkod 1762	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-07
Distrikt Munkfors	Distriktskod 213074	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-21

Adress

Adress Munkerudsvägen 19 684 32 Munkfors	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6633660.2	417320.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 868 kvm	1 868 kvm		

Lagfart

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 09/762

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-02, 187 279 sek, 12245021964	2024-10-04	D-2024-00326364:1
Anmärkningar: Avser inteckning 75/7584 Avser inteckning 87/8365		
Utmätning 2024-10-02, 187 279 sek, 12245020958	2024-10-04	D-2024-00326369:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 160.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	40.000 SEK	1975-11-19	75/7584
2	120.000 SEK	1987-12-02	87/8365

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Nyttjanderätt fiberledning	2019-06-24	D-2019-00283056:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Munkeruds centrum	1952-05-03	17-MUN-28 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet		
Småhusenhet, bebyggd (220)		
541197-5		
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.811.000 SEK	1.737.000 SEK	74.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 017780391.		
---------------------------------------	--	--

Taxeringsvärde 74.000 SEK	Riktvärdeområde 1762001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 868 kvm	Strand (Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	Antal lika 1	
--	-----------------	--

Värderingsenhet småhusbyggnad 300807249.		
--	--	--

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.737.000 SEK	Total standardpoäng 26
-------------------------------	---------------------------------	---------------------------

Bostadsyta 288 kvm	Biutrymmesyta 248 kvm	Värdeyta 308 kvm
-----------------------	--------------------------	---------------------

Nybyggnadsår 2009	Tillbyggnadsår	Värdeår 2009
----------------------	----------------	-----------------

Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
----------------------	-----------------	--

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring	1904-11-23	17-RAN-AVS347 Akt

Ursprung

Munkfors Munkerud 2:243

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Ransäter Munkerud 1:99	1950-05-04	Akt
S-Munkfors Stg 555	1989-06-07	1766-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

"