

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Åtvidaberg

Fastighetsbeteckning

Alen 6

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Tegelfasad med bruna detaljer samt 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	Åtvidaberg Alen 6	Lagfaren ägare	F-141-25-05
Objektets adress	Villavägen 2 597 31 Åtvidaberg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-05

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 19. Uppförd i 2 våning samt källare.
Boarea	180 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 7 rum och kök
Biarea	90 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	898 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Villahagen i Åtvidaberg och ca 3,5 mil från Linköpings centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i Åtvidaberg. Ytterligare utbud med service finns i Linköping och Norrköping.
Övrigt	Det finns även garage/förrådsbyggnad

Marknadsvärde

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

2 400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 300 000 – 2 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	13 333 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,04
---------------	---------------	------------------------------------	------

Norrköping 2025-02-07

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Civilekonom / Jägmästare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Erik Laurén

Ekonom / 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 Erik Laurén 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
Övrigt	Vid besiktningstillfället var vattnet avstängt och el avslagen.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1946
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Tegel (Kalksandsten) 2-glas kopplade, varav 1 st. 3-glas ISO. Betongpannor Pellets/vedpanna vattenburen samt direktverkande el. Elpatron bytt 2021 (enligt fastighetsägare). Vedeldad Öppenspis. Självdagsventilation, frånluftfläktar i badrum Uteplats ca 12 kvm under tak totalt ca 20 kvm. Vedeldad mindre pool på altan och pumpen behöver bytas ut enligt fastighetsägare.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med tvättstuga, Badrum med badkar, pannrum, flera matkällare och flera förrådsutrymmen. Entréplan med hall, badrum, kök, 2 st vardagsrum, sovrum. Våning 1 trappa med 4 sovrum, 2 st badrum, kök och balkong
Kök	Utformning Utrustning	2 st Parallellt kök. Med matplats. Skick/Standard (normalt) Entréplan: Ljusa skåpluckor. Spis (Elektro Helius), fläkt (Bosch), kyl/frys (Bosch), diskmaskin (Siemens) Övervåning: Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Electrolux), kyl/frys.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta Badkar i källare med plastmatta och målade väggar.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga		I källare med tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett, massivt trägolv, plastmatta Målat, tapet Målat/träpanel, målade skivor
Övrigt		Friliggande byggnad med 3 st garageplatser samt förråd i tegel med papptak.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard och delvis sämre skick. Renoveringsbehov föreligger delvis, delvis slitna ytskikt. Underhåll något eftersatt, (fuktskada i källare på vägg i ett rum enligt fastighetsägare) rekommenderas ytterligare teknisk undersökning.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad Garagelänga/förråd	Byggnad med tegelfasad och papptak. Ansluten till el. Nyttjas som garage och förråd. Standard/skick äldre. Byggnadsarea ca 30 kvm.
----------------------------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	2 309 000 kr, varav byggnad 1 871 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 438 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 17 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 606 500 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

Energideklaration	Energideklaration utförd: 2019-10-25. Källa: Boverket
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 2022-05-01 och framåt med en boarea mellan 125 och 198, tomtareal mellan 617 och 1 742.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 900 000 – 4 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 12 925 – 28 480 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 2,6, med en genomsnittlig nivå på 1,7 den senaste tiden. Noteras att majoriteten av referensobjekten är har taxeringsår 2021. Noteras att mindre byggnader normalt genererar en högre köpeskillning per kvadratmeter.

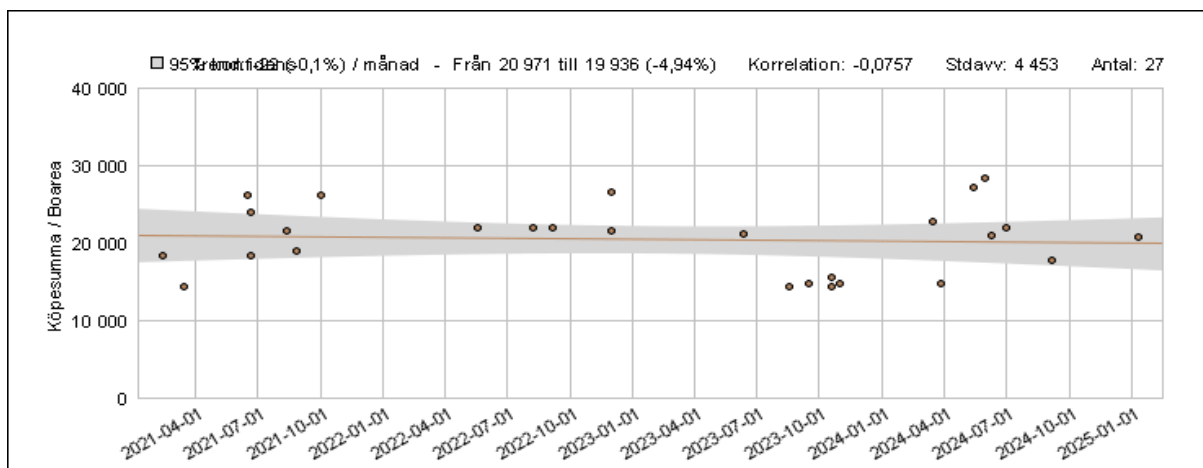


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Renoveringsbehov föreligger och underhåll eftersatt. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad (Tegelfasad med betongtegel samt altan och balkong samt trädgård)

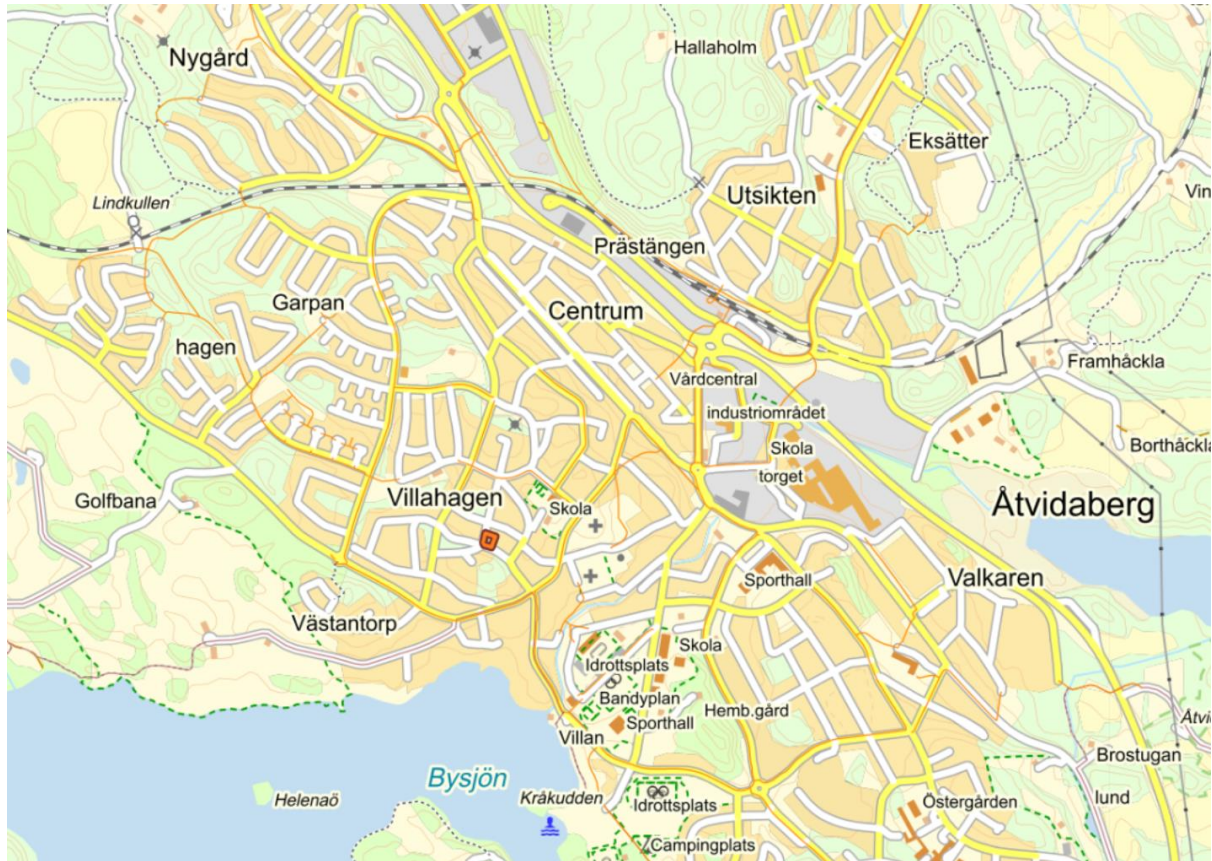


Foto, vy från balkong



Foto, 3 st. garage

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

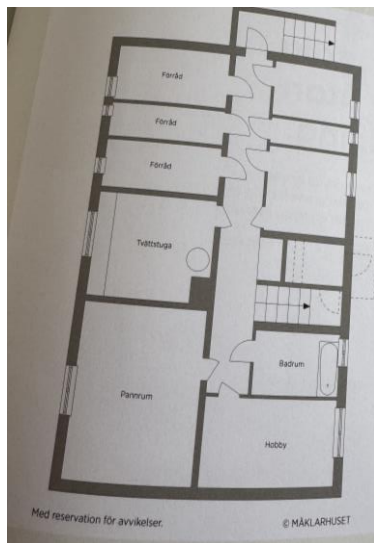


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

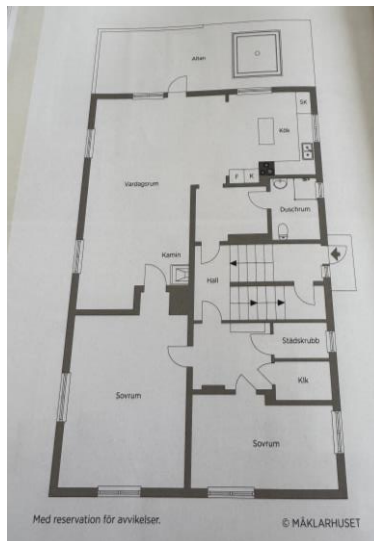


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

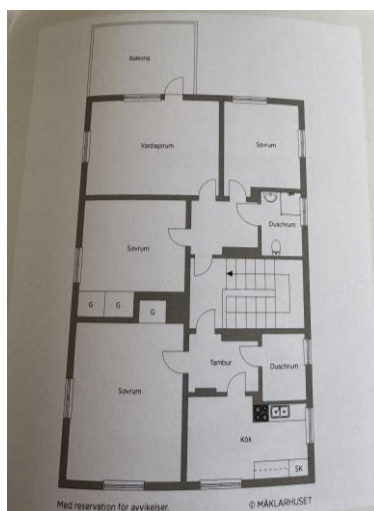
Planritning



Planritning, källarvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-02-07

Fastighet

Beteckning Åtvidaberg Alen 6	UUID: 909a6a4e-738a-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 050156770	Län- och kommunkod 0561	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-20
Distrikt Åtvid	Distriktskod 108021	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-06

Adress

Adress Villavägen 2 597 31 Åtvidaberg	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWERE F 99 TM)	E (SWERE F 99 TM)	
1	6451137.8	558231.9	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	898 kvm	898 kvm	

Lagfart

Inteckningar

Totalt antal inteckningar:

17

Totalt belopp: 1.606.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	13.000 SEK	1944-11-22	44/884
2	7.000 SEK	1944-11-22	44/885
3	8.000 SEK	1944-11-22	44/886
4	13.600 SEK	1945-09-19	45/1268
5	1.100 SEK	1945-09-19	45/1269
6	5.000 SEK	1958-11-26	58/2714
7	5.000 SEK	1958-11-26	58/2715

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	15.000 SEK	1976-02-04	76/1189
9	128.300 SEK	1978-06-14	78/6013
10	40.000 SEK	1978-06-14	78/6014
11	564.000 SEK	2009-03-16	09/6654
12	350.000 SEK	2009-03-16	09/6655
13	120.000 SEK	2009-12-03	09/37355
14	82.000 SEK	2016-10-11	D-2016-00461818:1
15	100.000 SEK	2019-01-29	D-2019-00074053:1
16	12.000 SEK	2019-04-30	D-2019-00198821:1
17	142.500 SEK	2020-02-14	D-2020-00060639:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Åtvidabergs municipalsamhälle	1933-09-22	05-ÅTV-210 <u>Akt</u>

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
405178-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2.309.000 SEK	1.871.000 SEK	438.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 103842106.

Taxeringsvärde 438.000 SEK	Riktvärdeområde 0561005	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 897 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 103843106.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.871.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 180 kvm	Biutrymmesyta 90 kvm	Värdeyta 198 kvm
Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår	Värdeår 1946
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1939-09-15	0561K-408 <u>Akt</u>
Införd i tomtboken	1939-09-26	<u>Akt</u>

Ursprung

Åtvidaberg Alen 1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
E-Åtvidaberg Alen 6	1992-02-26	0580-91/91	<u>Akt</u>

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Eksjö
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet