

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Torsby

Fastighetsbeteckning

Önneby 1:112

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt högbevuxen 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	Torsby Önneby 1:112	Lagfaren ägare	F-650-25-17
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Rinn 89 685 92 Torsby	Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-02

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår okänt. Uppförd i 1 våning.
Boarea	70 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 700 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från centralorten Torsby, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

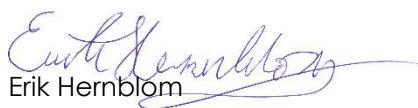
300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 250 000 – 350 000 kronor

Kr/kvm Boarea	4 286 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,57
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-04-11

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 representant för 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. Elen var avstängd vid besiktningstillfället.
Vatten	Enskilt vatten. Borråd brunn. Närmare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Godkänd funktion ej verifierad. För anläggningen rekommenderas kontakt med kommunen samt närmare teknisk undersökning.
Bredband (fiber)	Nej.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Okänt.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Plintar. Trä. Träpanel. 2-glas. Betongpannor. Direktverkande el/vedkamin. Godkänd funktion rökkanaler ej verifierad. Vidare tekniskt undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1	Entréplan med 3 rum, WC/dusch och kök.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Låg standard av äldre modell.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (okänt), kyl (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta/filtmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Träpanel.
Standard/skick		Byggnad med låg standard. Alla ytskikt av äldre karaktär. Golv sviktat i allrummet.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard i bra skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
----------------	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 528 000 kr, varav byggnad 373 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 155 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 75 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 17-Å-3867.1, Ändamål: Väg, förmån.
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 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 2022-10-06 och framåt med en boarea mellan 60 och 87 kvm, tomtareal mellan 1 435 och 12 669 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 400 000 – 930 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 555 – 14 500 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,7, med en genomsnittlig nivå på.

Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Biarea	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
OLEBY 1:197	Rinn 114	2024-03-25	70,0	70,0	1954	1 505	660 000	9 428	1,7
ÖNNEBY 1:118	Rinn 207	2023-12-12	70,0	20,0	1909	1 935	495 000	7 071	1,3
ÖNNEBY 1:78	Rinn 214	2023-08-30	72,0	47,0	1943	1 435	400 000	5 555	1,1
RÖBJÖRKEBY 1:116	Röbjörkeby 90	2023-06-22	62,0		1909	12 669	430 000	6 935	1,4
BADA 1:359	Sönnerrudsheden 16	2023-02-27	87,0	20,0	1930	2 050	930 000	10 689	2,3
MÖLNERUD 1:71	Rinn 126	2022-10-06	60,0		1940	6 180	870 000	14 500	2,7
								9 030	1,7

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett avskilt läge. Byggnad med låg standard. Alla ytskikt av äldre karaktär. Golvet sviktar i allrummet. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från tomtgräns.

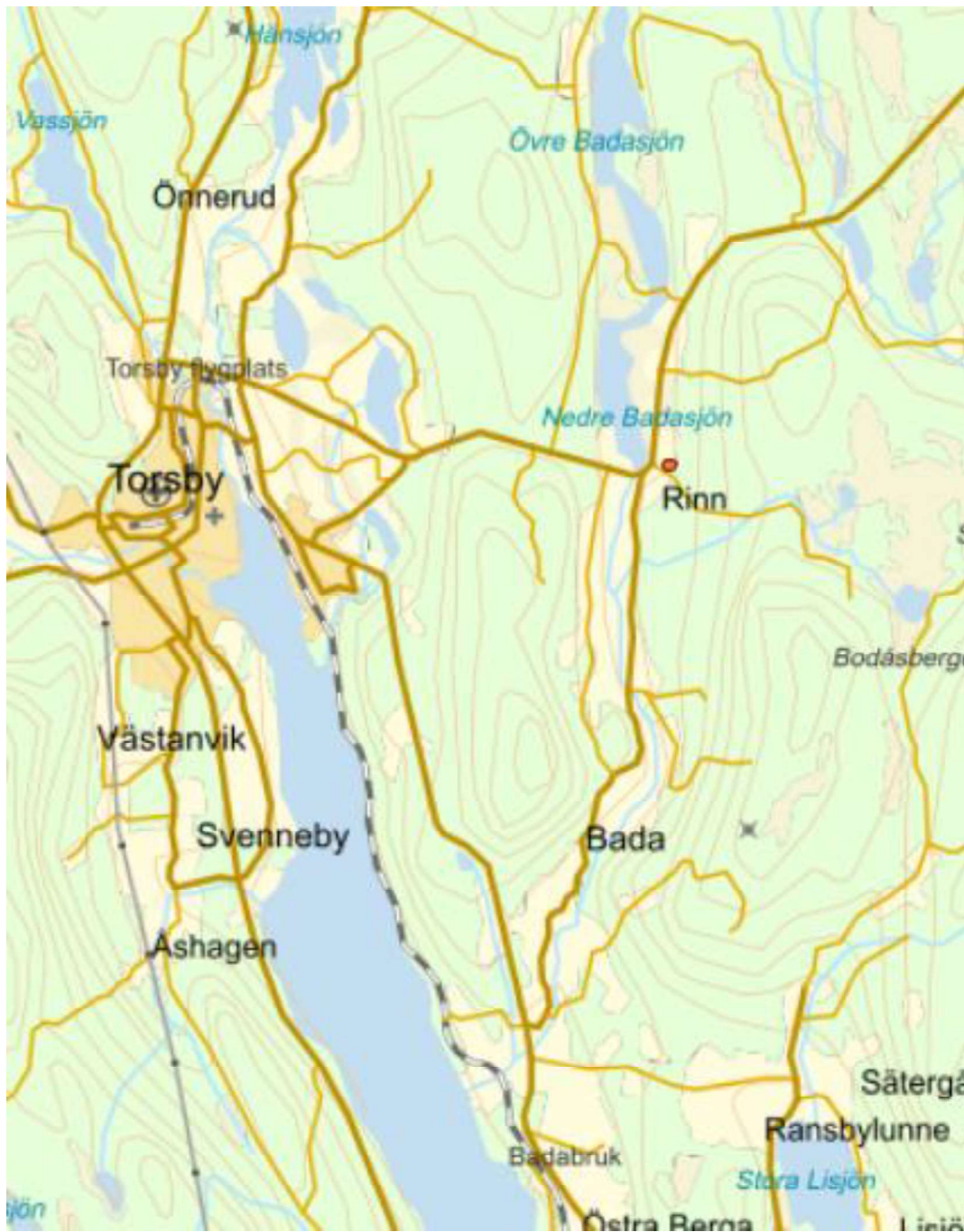


Foto, vy från baksida.



Foto, förrådsbyggnad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

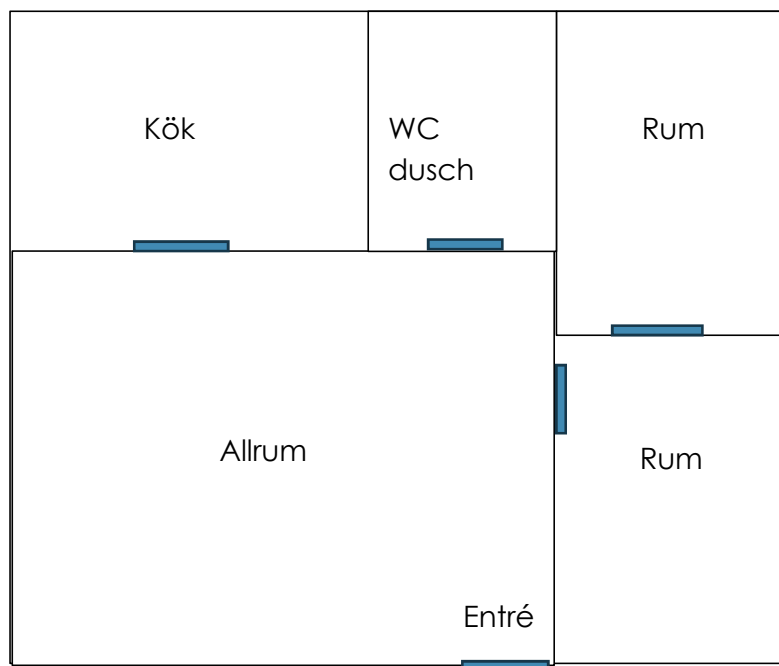


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Torsby Önneby 1:112	UUID: 909a6a72-6c12-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170189285	Län- och kommunkod 1737	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-12
Distrikt Fryksände Socken: Fryksände	Distriktskod 213088	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28

Adress

Adress Rinn 89 685 92 Torsby	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6669037.3	395933.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 700 kvm	1 700 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-06, 22 049 kronor, beslutsnr 1225704889	2025-03-11	D-2025-00085746:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 7d2fa4e3-99E1-4558-B31B-17FE42586AD1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 75.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	75.000 SEK	1981-12-30	81/8814

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	17-Å-3867.1 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
216412-6			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	528.000 SEK	373.000 SEK	155.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 046072394.		
Taxeringsvärde 155.000 SEK	Riktvärdeområde 1737011	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 700 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 046073394.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 373.000 SEK	Total standardpoäng 25
Bostadsyta 70 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 70 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår 1979
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1981-11-13	17-Å-3867 Akt

Ursprung

Torsby Önneby 1:93

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Fryksände Önneby 1:112	1989-06-07	1766-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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