

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Katrineholm

Fastighetsbeteckning

Torsbo 1:13

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer, grusad yta 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	Katrineholm Torsbo 1:13	Lagfaren ägare	F-795-25-04
Objektets adress	Bieåsen 67 641 96 Katrineholm	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-14

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1909. Uppförd i 2 våning
Boarea	118 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	23 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 611 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Bie ca 1 mil från Katrineholm, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus samt skog och åkermark. Förskola, skola (åk1-6) finns orten och hälsocentral finns i Katrineholm ca 11 km bort. Ytterligare utbud med service finns på orten i form av en obemannad butik.
Övrigt	

Marknadsvärde

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

1 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 425 000 – 1 575 000 kronor

Kr/kvm Boarea	12 712 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,31
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-04-15

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


Dennis Gunnar
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 Dennis Gunnar i närvaro av fastighetsägaren samt personal från kronofogden. 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	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten. Vattenmätare saknas, vidare undersökning med kommunen rekommenderas.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	Grundvattenskydd se bilaga 2
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1909
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel 3-glas isolerade. Färg vita Betongpannor Direktverkande el, luftvärmepump samt 3 kakelugnar, en braskamin och en vedspis (Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas). Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med kök, vardagsrum, sovrum samt WC/Dusch. Våning 1 trappa med allrum, sovrum, WC samt 2st kattvindar/förråd
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normal standard delvis slitet skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spishäll (Electrolux), fläkt (märke okänt), kyl/frys (LG), ugn (Gorenge), Diskmaskin (Bosch)
Hygienrum Entréplan	Ytskikt	Äldre WC med Dusch. Vägg med kakel & tapet. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch samt tvättmaskin
Hygienrum 1 trappa	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ samt toalett
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta, trä & textil
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målade skivor samt träpanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard och slitet skick. Upprustat kök i närtid. Generellt slitna ytskikt inomhus. Delvis påbörjade renoveringar ej färdigställda. Renoveringsbehov föreligger.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Förrådsbyggnad		Byggnad med trä fasad och tegeltak. Ansluten till el. Nyttjas som förråd. Slitet skick. Renoveringsbehov föreligger Byggnadsarea ca 20 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd/... 1 142 000 000 kr, varav byggnad 684 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 458 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 020 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Se bilaga 2
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2018-07-09. Källa: Boverket
Försäkring	Försäkringsbolag Länsförsäkringar enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade samt delvis 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 2022-04-01 och framåt med en boarea mellan 90 och 192, tomtareal 721 samt 2 568.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 025 000 – 3 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 406 – 26 725 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 3,4, med en genomsnittlig nivå på 1,9 den senaste tiden.

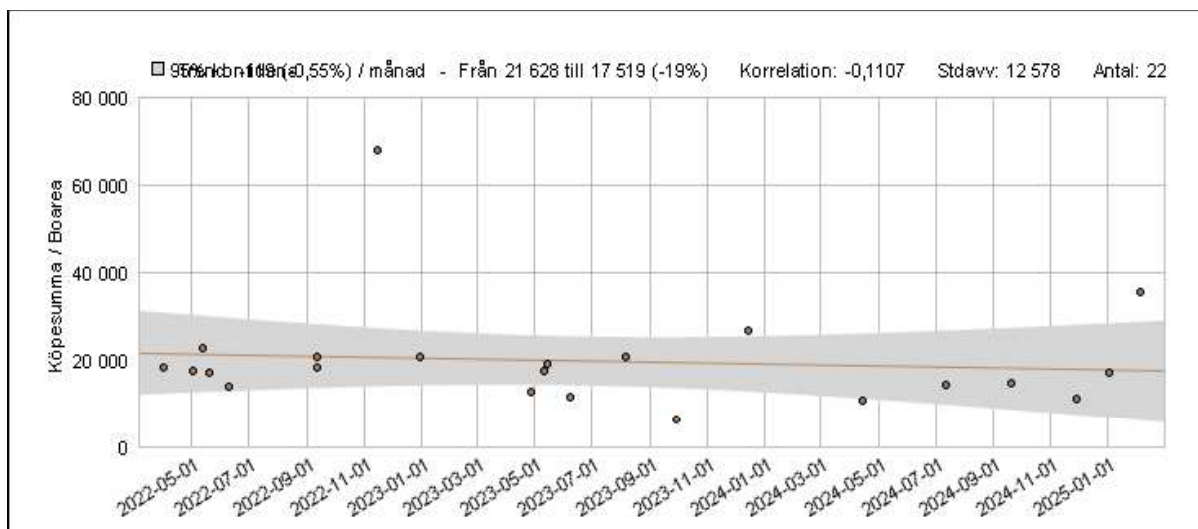


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra lantligt läge. Äldre byggnad med normal standard och slitet skick. Upprustat kök i närtid. Generellt slitna ytskikt inomhus. Delvis påbörjade renoveringar ej färdigställda. Renoveringsbehov föreligger. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Rödmålad träpanel med vita detaljer, grusad yta samt trädgård.



Foto, huvudbyggnad, Rödmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård



Foto, vy från altan i söderläge, åkermark samt högväxt trädgård



Foto, förrådsbyggnad, röd fasad med ljusgrå detaljer samt trädgård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

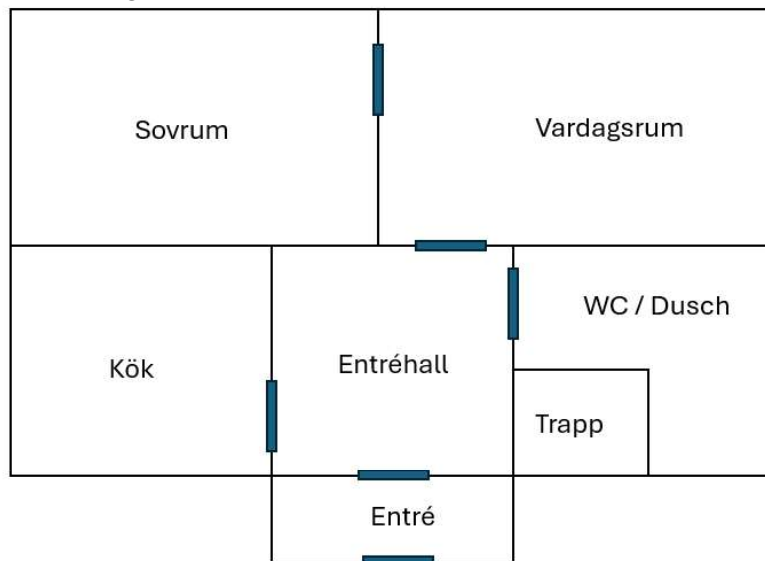


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

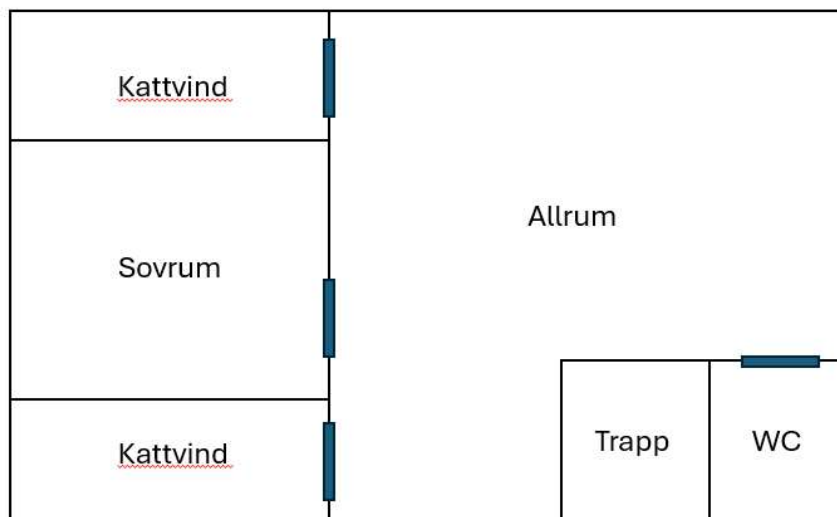


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Tas från Metria fastighetssök (038 allmän + taxering)

Fastighet

Beteckning Katrineholm Torsbo 1:13	UUID: 909a6a4b-717e-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 040085176	Län- och kommunkod 0483	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-14
Distrikt Floda Socken: Floda	Distriktskod 212050	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-01

Adress

Adress Bieåsen 67 641 96 Katrineholm	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6550914.3	568693.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 611 kvm	3 611 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2019-07-19	D-2019- 00325805:1

Köp (även transportköp): 2019-07-02
Köpeskilling: 1.200.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-12, 460.445 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-78368-25	2025-02-13	D-2025- 00052397:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar: Avser inteckning 03/4631 Avser inteckning 03/4632 Avser inteckning 06/470 Avser inteckning 11/4577 Avser inteckning 85/1480 Avser inteckning d-2019-00325805:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.020.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	225.000 SEK	1985-01-30	85/1480
3	262.500 SEK	2003-03-10	03/4631
4	162.500 SEK	2003-03-10	03/4632
5	112.000 SEK	2006-01-04	06/470
6	131.000 SEK	2011-03-21	11/4577
7	127.000 SEK	2019-07-19	D-2019-00325805:2

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut väg	1970-05-06	70/2454

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	04-IM3-70/2454.1
	Beskrivning: Väg		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1956-11-10	04-FLO-632 Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Bie vattenskyddsområde	2015-12-15 Laga kraft: 2015-12-15	0483-P2023/2 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
348354-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde
2024	1.142.000 SEK	684.000 SEK	458.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
Värderingsenhet småhusmark 037295411.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
458.000 SEK	0483012	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
3 611 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 037296411.			
Bebyggelse	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Friliggande	684.000 SEK	25	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
118 kvm	23 kvm	123 kvm	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
1909		1929	
Under Byggnad	Antal lika		
Nej	1		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1927-08-26	04-FLO-992 Akt
Ägoutbyte A	1959-11-14	04-FLO-651 Akt

Ursprung

Katrineholm Torsbo 1:8

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-Floda Torsebo 1:13	1985-10-09	04-84/509 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---