

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Torsby

Fastighetsbeteckning

Gravol 1:92

Värdetidpunkt

November 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gul tegelfasad med större gräsmatta och suterräng mot baksida.

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 Gravol 1:92	Lagfaren ägare	F-1755-24-17
Objektets adress	Gravol 54 680 51 Stöllet	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	November 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-11-01

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1964. Uppförd i 1,5 våning samt källare.
Boarea	152 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	98 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 760 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsyta, suterrängtomt och grusad infart på byggnadens baksida.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 4,5 mil från centralorten Torsby, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola finns i området. Skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 550 000 – 650 000 kronor

Kr/kvm Boarea	3 947 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,91
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-11-12

Värderingsinstitutet Norra AB


Emil Larsson


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.
Vatten	Enskilt vatten. Borrade brunn. Rekommenderar teknisk undersökning.
Avlopp	Enskilt avlopp. Avloppsbrunn. Rekommenderar teknisk undersökning.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits.
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	1964	
Byggteknik	Grund	Källargrund
	Stomme	Tegel.
	Fasad	Tegel.
	Fönster	2-glas.
	Yttertak	Betongpannor.
	Värme	Vedpanna. Öppenspis.
	Ventilation	Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1	Källare med garage, pannrum, tvättstuga och förråd.
	Våning 2	Entréplan med hall, 3 rum, WC och kök.
	Våning 3	Våning 1 trappa med hall, balkong, 3 rum och WC.

Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i slitet skick.
	Utrustning	Gråblå skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Electrolux), kyl/frys (Atlas), diskmaskin (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv	Trä/laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Träpanel/fiberskiva
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Ytskikt invändigt i behov av underhåll.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard i sämre skick. Byggnadsarea ca 90 kvm.
----------------	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	657 000 kr, varav byggnad 566 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 91 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 425 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Torsby Gravol GA:7. Ändamål, Väg.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 17-P-601.1, Ändamål: vattenledning, last. 2. Akt: 17-P-601.2, Ändamål: vattenledning, 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 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 2022-02-18 och framåt med en boarea mellan 98 och 180 kvm, tomtareal mellan 750 – 6 650 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 450 000 – 965 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 055 – 7 148 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 2,5, med en genomsnittlig nivå på 1,7.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Byggår	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
NORRA LOFFSTRAND 1:124	2024-08-20	180,0	22,0	1860	Ej strand, mer än 150 m	6 650	550 000	3 055	1,2
NEDRE VÄRNÄS 1:45	2023-12-21	98,0	20,0	1961	Ej strand, mer än 150 m	750	540 000	5 510	1,4
MJÖNÄS 1:24	2023-11-07	103,0		1916	Ej strand, mer än 150 m	4 388	600 000	5 825	2,4
OSEBOL 1:59 m.f.	2023-09-06	169,0	99,0	1963	Ej strand, mer än 150 m	2 724	700 000	4 142	1,3
NORRA STÖLLET 1:67	2023-02-17	109,0		1938	Ej strand, mer än 150 m	3 406	600 000	5 504	1,6
NORRA STÖLLET 1:125	2022-11-21	125,0	129,0	1965	Ej strand, mer än 150 m	2 285	450 000	3 600	1,5
NORRA STÖLLET 1:118	2022-09-30	135,0	48,0	1983	Ej strand, mer än 150 m	1 224	965 000	7 148	2,5
OSEBOL 1:59 m.f.	2022-02-18	169,0	99,0	1963	Ej strand, mer än 150 m	2 724	800 000	4 733	1,5
								4 940	1,7

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnad med normal standard. Ytskikt invändigt delvis hårt slitet och i behov av underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas under den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från baksida med suterräng och garageinfart.

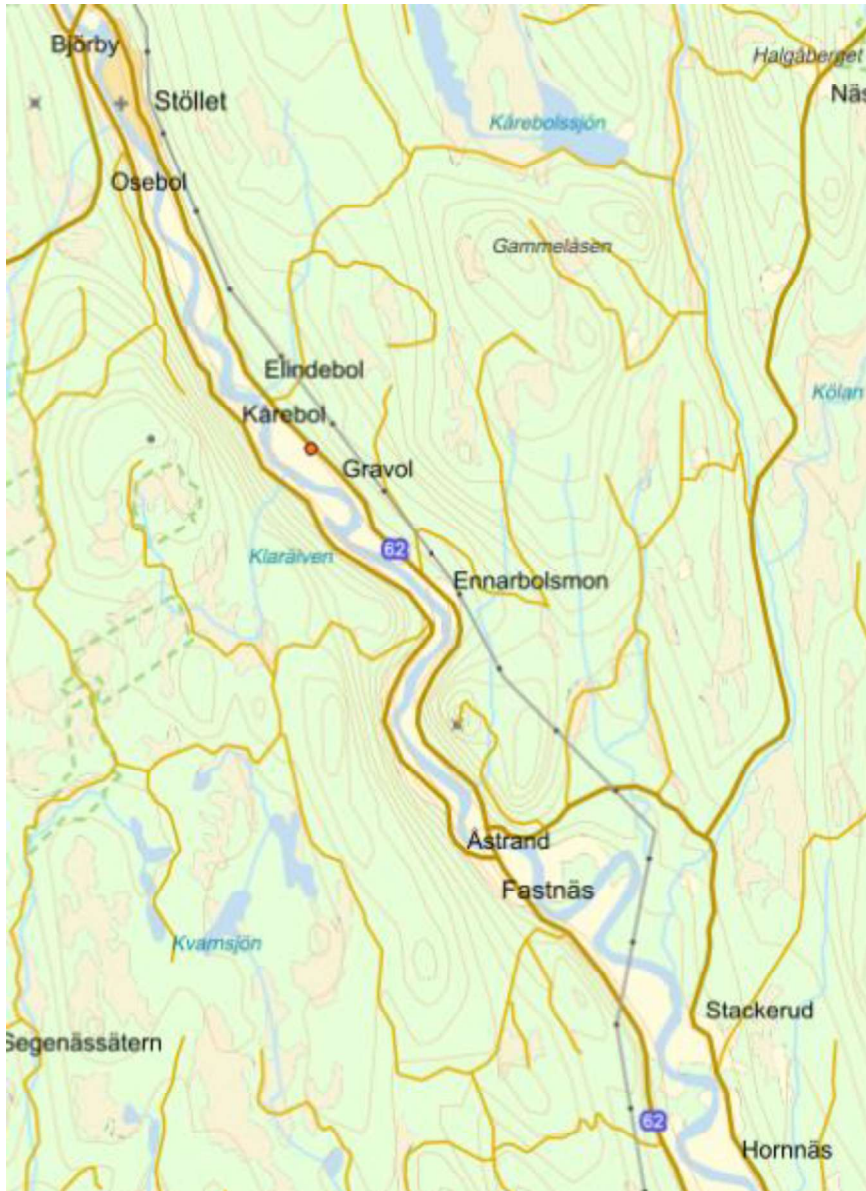


Foto, vy från framsida med gräsmatta samt inbyggd altan.

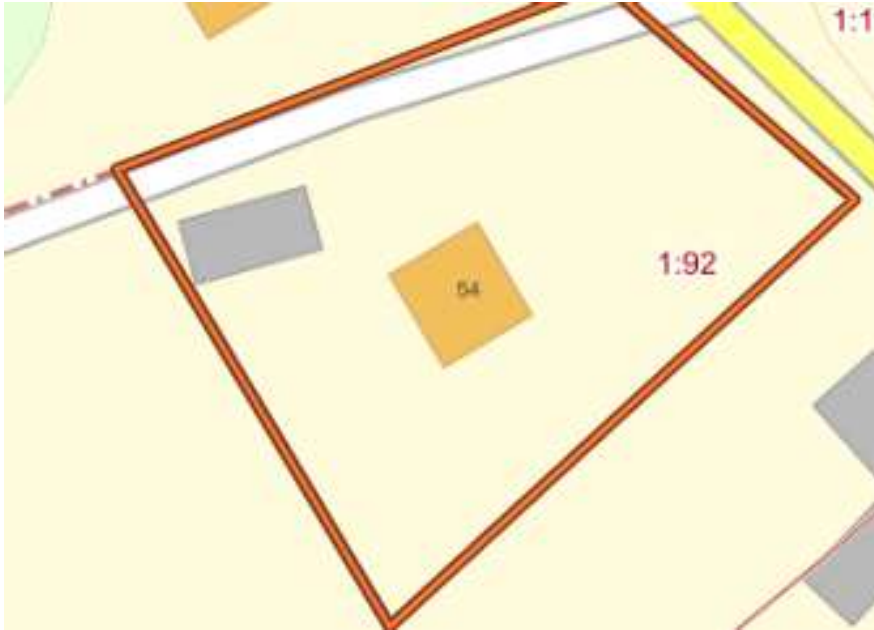


Foto, förrådsbyggnad.

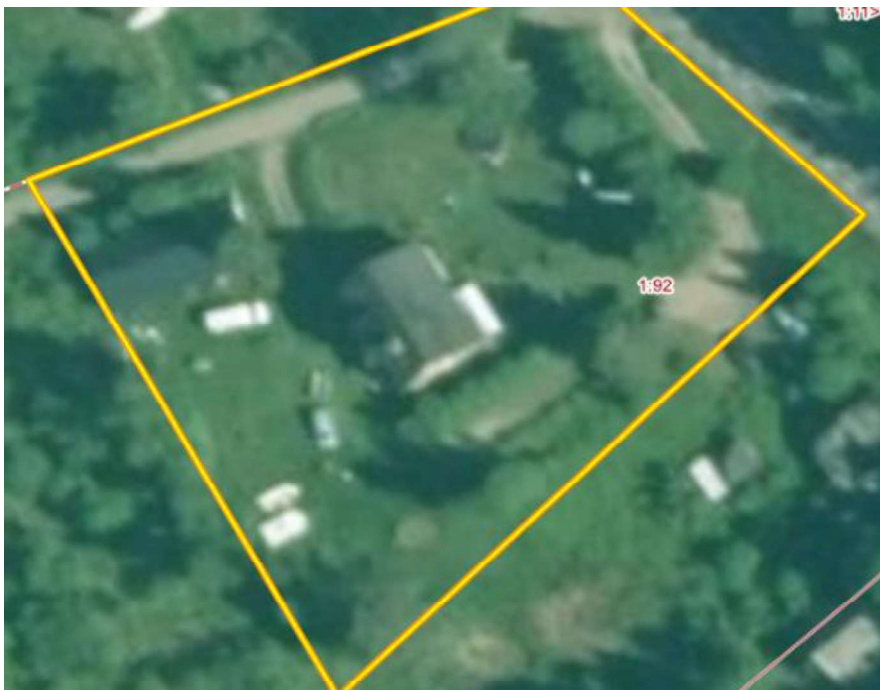
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckning Torsby Gravol 1:92	UUID: 909a6a72-34d3-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-05
Nyckel: 170175142	Län- och kommunkod 1737	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-09-16
Distrikt Norra Ny Socken: Norra Ny	Distriktskod 213092	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-01

Adress

Adress	
Gravol 54	
680 51 Stöllet	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6691816.4	408048.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 760 kvm	2 760 kvm	

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-09-11, 334 632 sek jämte ränta och kostnader 01-440902-24	2024-09-13	D-2024-00297826:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 1d9fb927-7BD5-45EE-AB79-66936DE8D3EB
Avser inteckning 64/648
Avser inteckning 64/649
Avser inteckning 76/4869
Avser inteckning 91/7938
Avser inteckning 95/6122
Avser inteckning d-2020-00466256:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 425.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		25.300 SEK	1964-04-15	64/648
2	Skriftligt pantbrev	31.500 SEK	1964-04-15	64/649
3		20.000 SEK	1976-08-04	76/4869

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	Skriftligt pantbrev	48.500 SEK	1991-07-10	91/7938
5		100.000 SEK	1995-07-26	95/6122
6		199.700 SEK	2020-11-06	D-2020-00466256:2

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vattenledning	Last	Officialservitut	17-P-601.1 Akt
Vattenledning	Förmån	Officialservitut	17-P-601.2 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
209267-6			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
		därav markvärde	
2024	657.000 SEK	566.000 SEK	91.000 SEK
Värderingsenhet småhusmark 025073394.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
91.000 SEK	1737010	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
2 760 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 025074394.			
Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Friliggande	566.000 SEK	29	

Bostadsyta 152 kvm	Biutrymmesyta 98 kvm	Värdeyta 172 kvm
Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår	Värdeår 1964
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Torsby Gravol GA:7

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1963-10-25	17-P-601 Akt
Fastighetsreglering	1997-10-03	1780-97/27 Akt
Anläggningsåtgärd	2016-12-27	1737-16/22 Akt
Ändrat andelstal	2017-05-18	1737-2017/43 Akt

Ursprung

Torsby Gravol 1:85

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Norra Ny Gravol 1:92	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