

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Storfors

Fastighetsbeteckning

Hytte 3:15

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasad med mexitegel med gröna detaljer samt trädgård med buskar och träd.

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	Storfors Hytte 3:15	Lagfaren ägare	F-808-25-17
Objektets adress	Nässundet Hytte 14 688 91 Storfors	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-24

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1979. Uppförd i 1 våning.
Boarea	131 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	65 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 075 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av infart och gräsyta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från centralorten Storfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en garagebyggnad.

Marknadsvärde

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

700 000 kronor

Bedömt värdeintervall 550 000 – 800 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 343 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,56
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-04-24

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 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	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	Enskilt vatten. Borrard brunn. Närmare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Gemensamhetsanläggning. 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		1979
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Betongplatta. Trä. Tegel. 3-glas. Äldre. Betongpannor. Direktverkande el/luftvärmepump. Mekanisk till/frånluft. Ur funktion.
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, 4 rum, WC, WC/bad, tvättstuga och kök.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i slitet skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (okänt), kyl/frys (ElektroHelios), diskmaskin (Bosch)
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 och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Skiva.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Stort renoverings- och underhållsbehov. Ytskikten hårt slitna.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garagebyggnad	Byggnad med träfasad och papptak. Ansluten till huvudbyggnaden. Obrukbart skick. Rasrisk föreligger. Byggnadsarea ca 30 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 254 000 kr, varav byggnad 982 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 272 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 590 500 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Storfors Hytte GA:1. Ändamål: Utfartsväg, avloppsanläggning, reningsverk, utloppsledning
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen information hittades.
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 byggnaden normalt möblerad. 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 2022-05-24 och framåt med en boarea mellan 110 och 140 kvm, tomtareal mellan 840 och 3 832 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 450 000 – 995 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 901 – 7 896 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,5, med en genomsnittlig nivå på 1,5.

Beteckning	Datum	Boarea	Blarea	Byggår	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
LILLFORSHAGEN 1:58	2025-01-20	128,0	72,0	1945	Ej strand, mer än 150 m	983	800 000	6 250	1,8
HÖJDEN 1:30	2024-11-01	126,0	36,0	1986	Ej strand, mer än 150 m	960	995 000	7 896	1,5
HÖJDEN 1:29	2023-11-02	126,0		1986	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 041	740 000	5 873	1,5
HÖJDEN 1:27	2023-08-14	126,0		1986	Ej strand, mer än 150 m	900	900 000	7 142	1,7
RÖNNINGHAGEN 1:69	2023-06-27	132,0	8,0	1975	Ej strand, mer än 150 m	1 274	515 000	3 901	1,1
FALLET 10:12	2023-06-01	110,0	110,0	1968	Ej strand, mer än 150 m	840	500 000	4 545	1,2
MOSSERUD 1:36	2023-05-02	110,0	55,0	1939	Ej strand, mer än 150 m	3 832	510 000	4 636	1,1
LILLFORSHAGEN 17:21	2022-11-21	111,0		1975	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 296	450 000	4 054	1,1
BJURBÄCKSHYTAN 2:4	2022-10-15	124,0	100,0	1909	Ej strand, mer än 150 m	1 603	600 000	4 838	1,2
MATLÅNGEN 1:37	2022-10-14	114,0	57,0	1941	Strandnära, mer än 75 m men högst 150 m	1 600	750 000	6 578	2,3
STORFORS GALTSKÄR 1:20	2022-08-24	110,0		1930		1 791	670 000	6 090	2,5
LUNGSUNDET 1:49	2022-07-29	128,0	92,0	1954	Ej strand, mer än 150 m	1 409	650 000	5 078	1,6
DJUPADAL 6:3	2022-06-08	140,0	162,0	1967	Ej strand, mer än 150 m	1 223	600 000	4 285	1,1
STORFORS FALLET 5:47	2022-05-24	138,0		1947		1 126	550 000	3 985	1,6
								5 368	1,5

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnad med normal standard. Stort renoverings- och underhållsbehov. Ytskikten hårt slitna. Garage obrukbart pga rasrisk. Värdet bedöms återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från baksida.



Foto, vy från tomtgräns mot garagebyggnad.

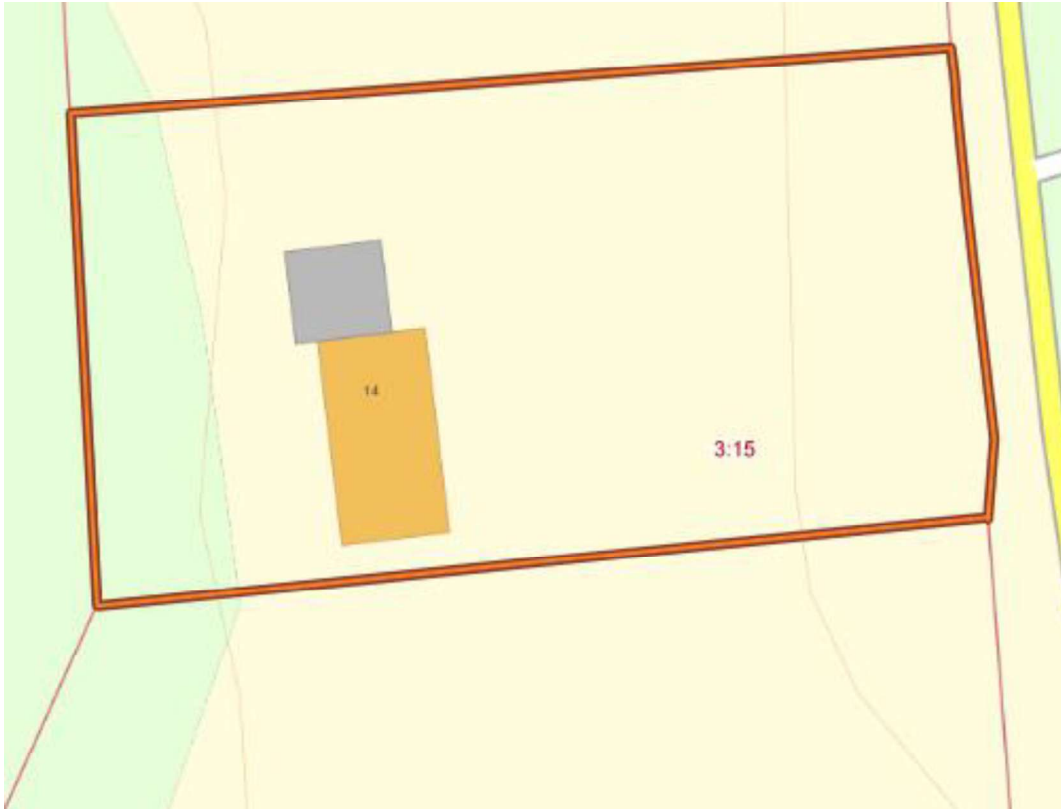


Foto, vy över tomtområde och infart.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

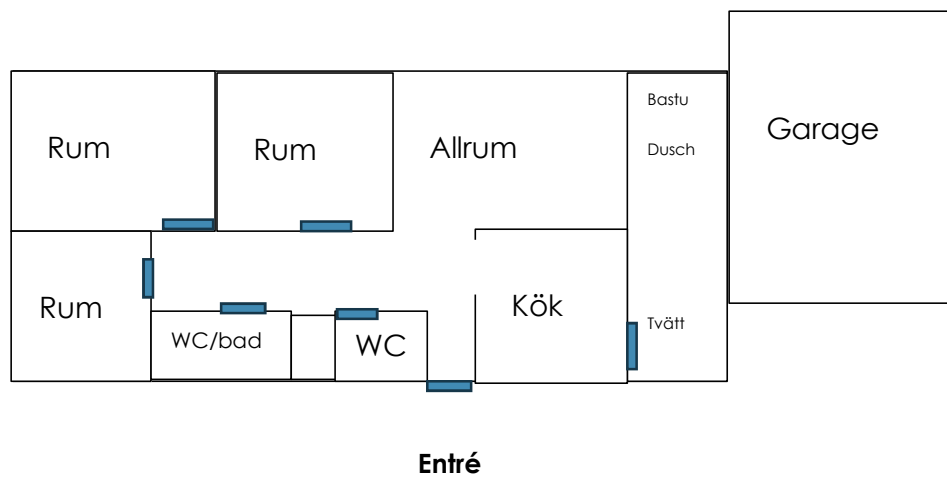


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Storfors Hytte 3:15	UUID: 909a6a70-cb93-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170082656	Län- och kommunkod 1760	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-24
Distrikt Lungsund Socken: Lungsund	Distriktskod 213045	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-17

Adress

Adress	
Nässundet Hytte 14	
688 91 Storfors	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6588462.3	456047.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 075 kvm	3 075 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-19, 995 028 sek, målnummer u-41904-24/2110	2025-03-20	D-2025-00098093:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/2990 Avser inteckning 79/3923 Avser inteckning 79/3924 Avser inteckning 79/4729 Avser inteckning 89/3469 Avser inteckning 92/827		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 590.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	231.000 SEK	1979-06-27	79/3923
2	82.500 SEK	1979-06-27	79/3924
3	63.500 SEK	1979-08-08	79/4729
4	80.000 SEK	1989-04-18	89/3469

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	72.500 SEK	1992-02-03	92/827
6	61.000 SEK	2007-02-01	07/2990

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet Småhusenhet, bebyggd (220) 425894-8 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
Taxeringsår				
2024	1.254.000 SEK	982.000 SEK	272.000 SEK	
		Juridisk form	Ägandetyt	
		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	
Värderingsenhet småhusmark 005942390.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden		
272.000 SEK	1760900	Självständig		
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp		
3 075 kvm	(Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp		
		Antal lika		
		1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 005943390.				
Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng		
Friliggande	982.000 SEK	35		
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta		
131 kvm	65 kvm	144 kvm		
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår		
1979		1979		

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar Storfors Hytte GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1979-05-04	17-Z-601 Akt

Ursprung

Storfors Hytte 3:3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Lungsund Hytte 3:15	1988-02-10	1781-88/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige