

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Torsby

Fastighetsbeteckning

Tutstad 1:74

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gråblå träpanel med blåa detaljer samt trädgård med buskar.

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 Tutstad 1:74	Lagfaren ägare	F-412-25-17
Objektets adress	Klarälvsvägen 74 680 60 Sysseleback	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-03

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1915. Uppförd i 1,5 våning.
Boarea	175 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 660 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av parkering och trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,2 mil från Sysseleback och 8 mil från centralorten Torsby, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i Sysseleback.
Övrigt	Det finns även garage och förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

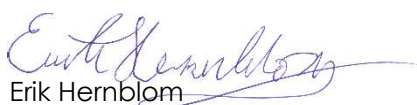
500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 450 000 – 550 000 kronor

Kr/kvm Boarea	4 237 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,04
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-03-04

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 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.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1915
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund/plintar. Trä. Träpanel. 2/3-glas. Nya/äldre. Plåt. Jordvärmepump/vedspis. Godkänd funktion rökkanaler ej verifierad. Teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, 3 rum, WC/dusch och kök. Våning 1 trappa med hall, balkong, 2 rum och WC/bad.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard (Äldre/modernt)
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (Saknas), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, tvättmaskin och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet/panel.
	Tak	Träpanel.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Pågående renovering som avstannat. Äldre ytskikt invändigt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garage och förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard i sämre skick. Byggnadsarea ca 40 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	482 000 kr, varav byggnad 392 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 90 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 450 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: 17-IM4-73/6379.1, Ändamål: Kraftledning m.m, last.
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 utan 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 20-03-10 och framåt med en boarea mellan 104 och 146 kvm, tomtareal mellan 911 och 7 317 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 400 000 – 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 876 – 7 317 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 3,1, med en genomsnittlig nivå på 1,9.

Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Biarea	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
SKYLLBÄCK 1:303	Näckåvägen 15	2024-12-19	130,0	108,0	1931	1 110	400 000	3 076	1,1
SLÄTTENE 1:278	Ringvägen 19	2024-10-25	107,0	56,0	1976	911	525 000	4 906	1,1
HOLE 1:59	Holevägen 15	2024-05-03	104,0	91,0	1940	1 314	575 000	5 528	2,4
HOLE 1:10	Klippanvägen 10	2023-12-08	146,0		1909	881	420 000	2 876	1,7
SKYLLBÄCK 2:3	Näckåvägen 24	2023-11-15	120,0	25,0	1928	1 800	850 000	7 083	3,1
SKYLLBÄCK 1:232	Skylbäck 1	2023-10-05	101,0	55,0	1939	1 560	500 000	4 950	1,8
SLÄTTENE 1:296	Sundhultsmon 1	2023-07-13	134,0	64,0	1909	2 738	650 000	4 850	1,9
NÄCKÅNA 1:3	Svansåsvägen 2	2023-06-22	130,0	30,0	1909	7 094	600 000	4 615	1,9
HOLE 1:52	Klarälvsvägen 97	2022-11-21	103,0	55,0	1909	2 206	435 000	4 223	1,6
SLÄTTENE 1:326	Hedgårdet 2	2022-04-11	123,0		1909	6 224	900 000	7 317	2,3
HOLE 1:98	Holevägen 21	2022-03-10	109,0	42,0	1975	1 721	700 000	6 422	2,1
								5 077	1,9

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnad med normal standard. Pågående renovering som avstannat samt eftersatt underhåll. Värdet bedöms återfinnas under den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart.



Foto, vy från tomtgräns.

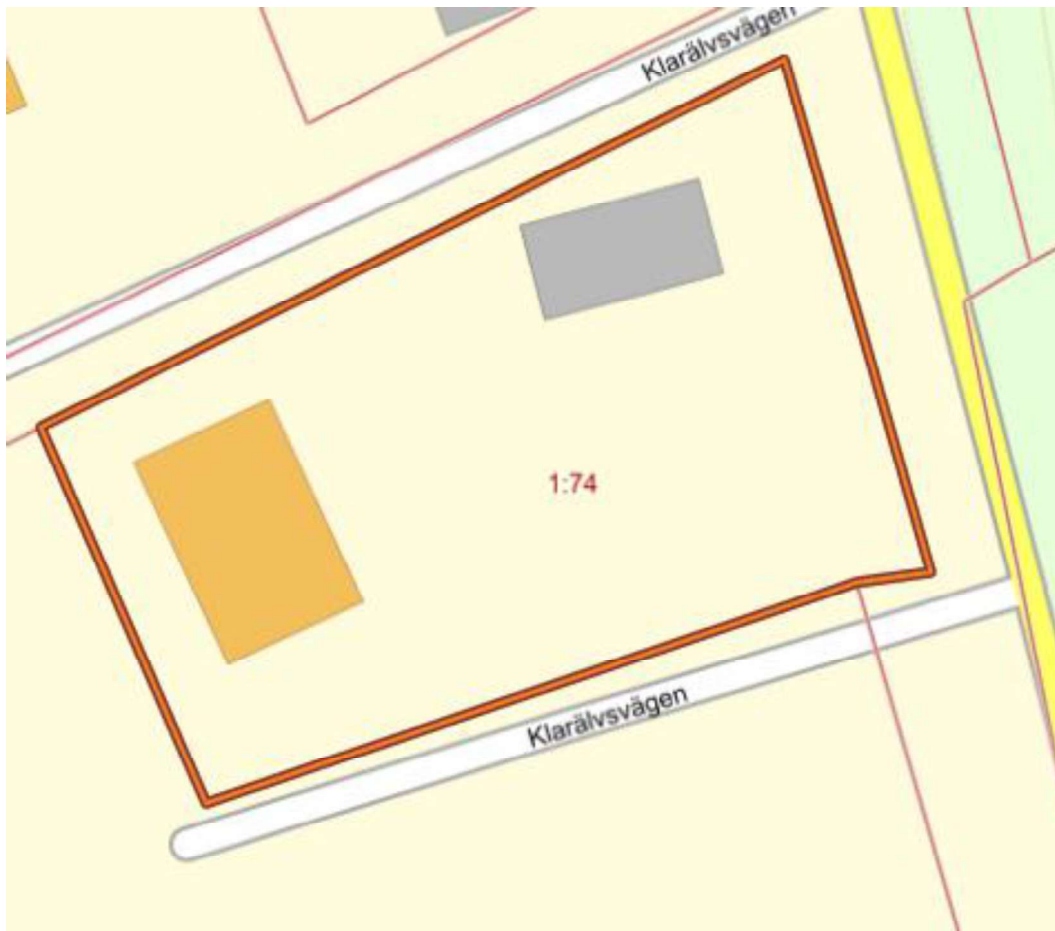


Foto, garage och förrådsbyggnad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



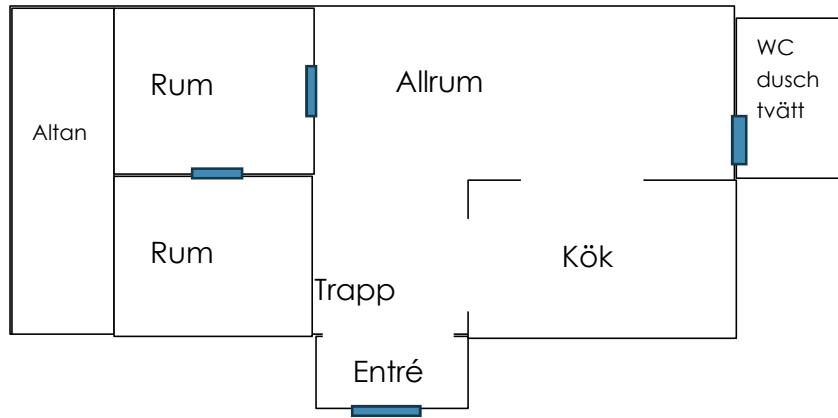
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



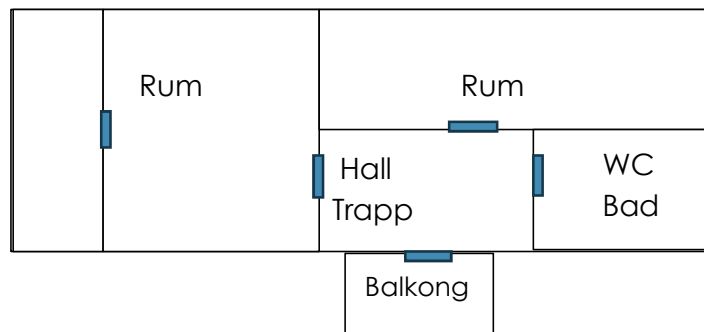
Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning

Infogas egenritad eller erhållen planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Torsby Tutstad 1:74	UUID: 909a6a72-5fd8-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170186155	Län- och kommunkod 1737	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-30
Distrikt Dalby Socken: Dalby	Distriktskod 213095	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-28

Adress

Adress Klarälvsvägen 74 680 60 Sysseleback	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6733685.5	384285.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 660 kvm	1 660 kvm	

Anmärkning: Rättat 92/5255

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-12-27	D-2024-00441503:1
Utmätning 2024-11-25, 524 554 sek (beslutsnummer 12245786434)	2024-11-27	D-2024-00400504:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 1f0ccc51-6866-4C9B-86D4-3B0C0C7E45FD

Utmätning 2024-11-25, 524 554 sek (beslutsnummer 12245787226)	2024-11-27	D-2024-00400505:1
---	------------	-------------------

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 1f0ccc51-6866-4C9B-86D4-3B0C0C7E45FD

Avser inteckning 13/14513

Avser inteckning 75/1645

Avser inteckning 83/3628

Avser inteckning 84/8550

Avser inteckning 92/6543

Avser inteckning 95/1944

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 450.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	65.000 SEK	1975-03-19	75/1645
3	95.000 SEK	1983-05-04	83/3628
4	12.000 SEK	1984-11-28	84/8550
5	112.000 SEK	1992-07-30	92/6543
6	30.000 SEK	1995-03-08	95/1944
7	136.000 SEK	2013-06-24	13/14513

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning mm	1973-10-31	73/6379

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	17-IM4-73/6379.1
	Beskrivning: Kraftledning mm		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
218171-6				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	482.000 SEK	392.000 SEK	90.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 051284394.				
Taxeringsvärde 90.000 SEK	Riktvärdeområde 1737002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig		
Tomtareal 1 660 kvm	Strand (Inte strand eller	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		

	strandnära) mer än 150 m	
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 051285394.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 392.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 175 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 175 kvm
Nybyggnadsår 1915	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1975-01-17	17-J-939 Akt

Ursprung

Torsby Tutstad 1:27

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Dalby Tutstad 1:74	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