

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Storfors

Fastighetsbeteckning

Djupadal 1:184

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita 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 Djupadal 1:184	Lagfaren ägare	F-732-25-17
Objektets adress	Bäckvägen 49 688 30 Storfors	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-03

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1937/1999. Uppförd i 1,5 våning samt källare.
Boarea	147 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 7 rum och kök.
Biarea	82 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 348 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av planerad trädgård inhägnad med staket och delvis häck.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Storfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även växthusbyggnad.

Marknadsvärde

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

550 000 kronor

Bedömt värdeintervall 500 000 – 600 000 kronor

Kr/kvm Boarea	3 741 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,03
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-04-15

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	Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. 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	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 häri 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 2. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
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	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. Avstängd vid besiktningstillfället.
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Nej
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		1937/1999
Byggteknik	Grund	Källargrund.
	Stomme	Trä.
	Fasad	Träpanel.
	Fönster	3-glas.
	Yttertak	Betongpannor.
	Värme	Bergvärmepump/vedkamin. Godkända rökkanaler ej verifierade. Teknisk undersökning rekommenderas.
	Ventilation	Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1	Källare med pannrum, hobbyrum, tvättstuga och förråd.
	Våning 2	Entréplan med hall, 3 rum, WC/bad och kök.
	Våning 3	Våning 1 trappa med hall, 4 rum och WC/dusch.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (okänt), kyl/frys (Zanussi), diskmaskin (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad.
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin och torktumlare.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet/panel.
	Tak	Träpanel.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Ytskikten av äldre karaktär.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Växthusbyggnad	Byggnad med träfasad och plasttak. Nyttjas odling. Låg standard i sämre skick. Byggnadsarea ca 12 kvm.
----------------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	535 000 kr, varav byggnad 463 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 72 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 595 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven 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	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden utan möbler. 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 2022-04-21 och framåt med en boarea mellan 85 och 185 kvm, tomtareal mellan 840 och 2 054 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 350 000 – 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 333 – 8 500 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,5, med en genomsnittlig nivå på 1,6.

Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
FALLET 3:7	Fallvägen 21	2025-01-10	105,0	30,0	21		1 350	350 000	3 333	1,4
DJUPADAL 6:29	Bäckvägen 46	2024-08-15	112,0	109,0	32	1970	1 092	650 000	5 803	1,5
STORFORS 33:35	Djupadalsgatan 13	2024-06-03	185,0	105,0	29	1944	1 469	695 000	3 756	1,2
STORFORS 33:74	Ringvägen 18	2023-08-30	100,0	67,0	23	1935	1 997	500 000	5 000	2,0
DJUPADAL 1:127	Djupadalsgatan 30	2023-06-07	85,0	40,0	25	1935	1 714	590 000	6 941	2,5
FALLET 10:20	Fallvägen 35	2023-06-01	100,0	100,0	33	1968	1 155	850 000	8 500	2,0
FALLET 10:12	Västra Skyttegatan 47	2023-06-01	110,0	110,0	31	1968	840	500 000	4 545	1,2
FALLET 5:50	Östra Skyttegatan 22	2023-05-04	99,0	61,0	29	1950	1 126	470 000	4 747	1,5
STORFORS 11:72	Häggdrågsgratan 17	2023-03-27	104,0	95,0	29	1949	1 500	500 000	4 807	1,6
DJUPADAL 1:100	Smedbygatan 39	2023-02-24	90,0	40,0	28	1937	2 054	395 000	4 388	1,4
FALLET 5:47	Östra Skyttegatan 28	2022-08-15	138,0	57,0	28	1947	1 126	550 000	3 985	1,6
DJUPADAL 6:3	Smedbygatan 59	2022-06-08	140,0	162,0	36	1967	1 223	600 000	4 285	1,1
DJUPADAL 1:64	Notbindarvägen 6	2022-04-28	90,0	48,0	30	1935	1 297	500 000	5 555	1,7
DJUPADAL 1:65	Notbindarvägen 4	2022-04-21	102,0	58,0	36	1934	1 812	710 000	6 960	1,9
									5 186	1,6

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden med normal standard. Ytskikten in- och utvändigt är delvis slitna och i behov av översyn. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart.

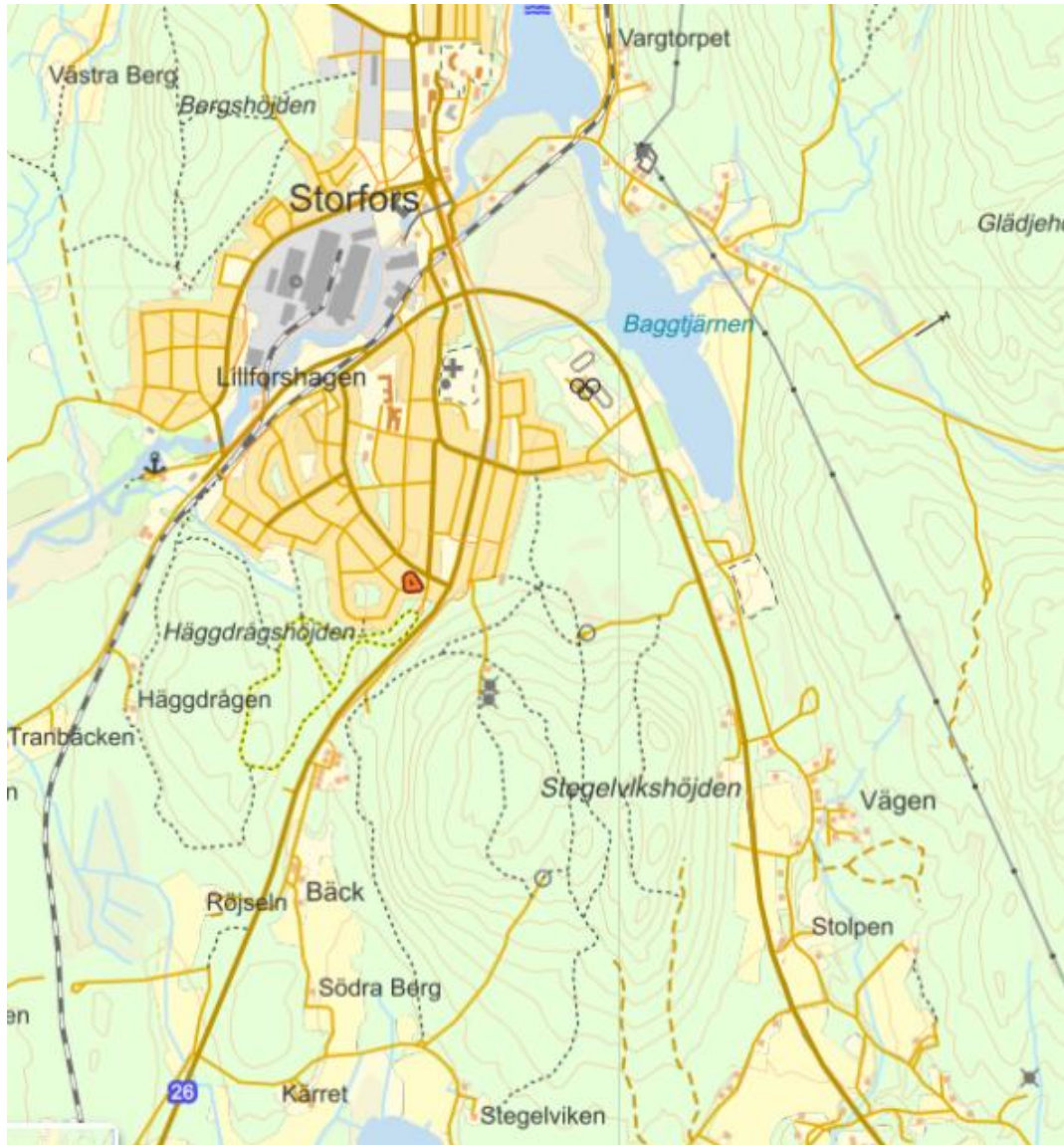


Foto, vy från baksida.

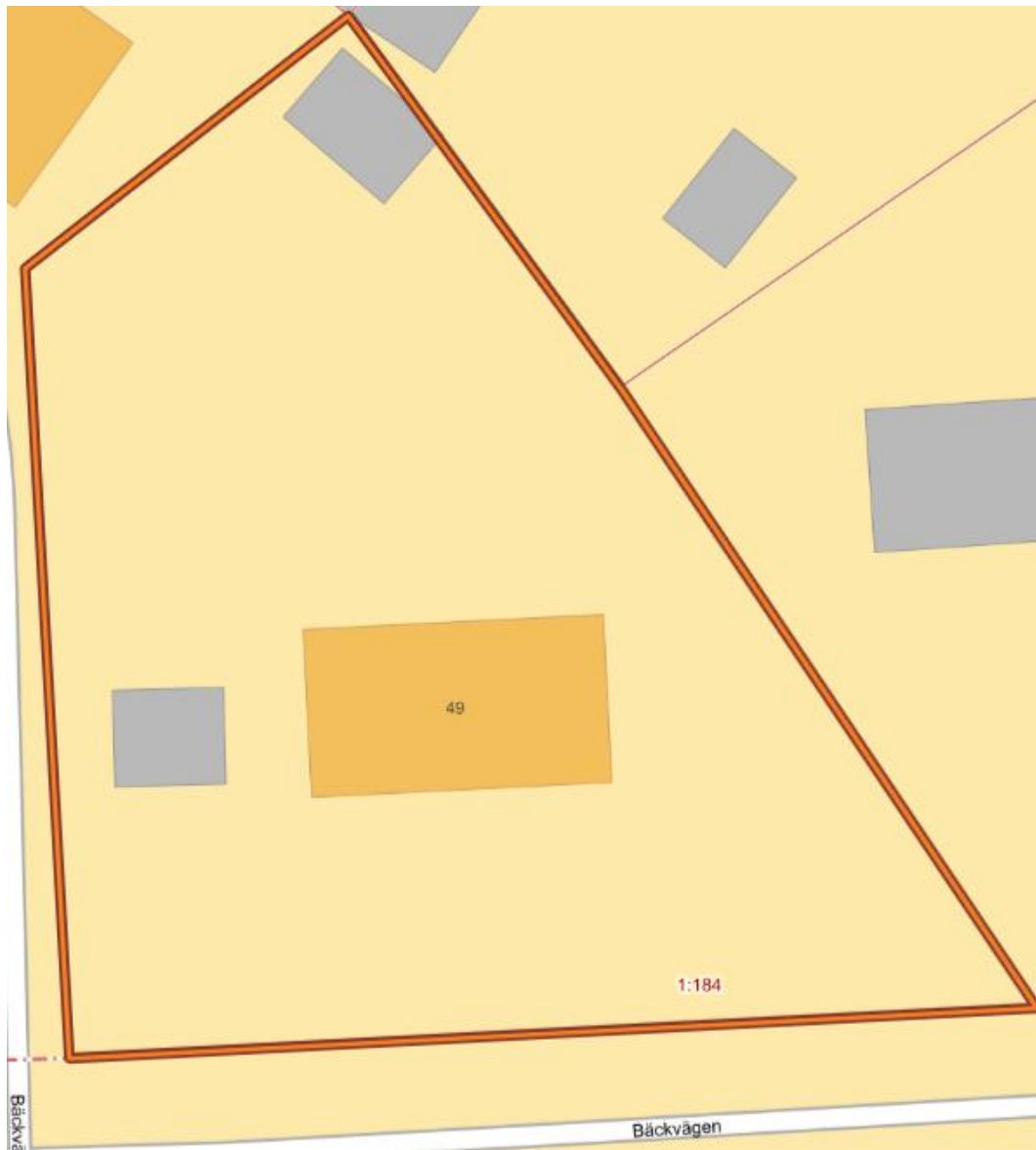


Foto, växthus.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

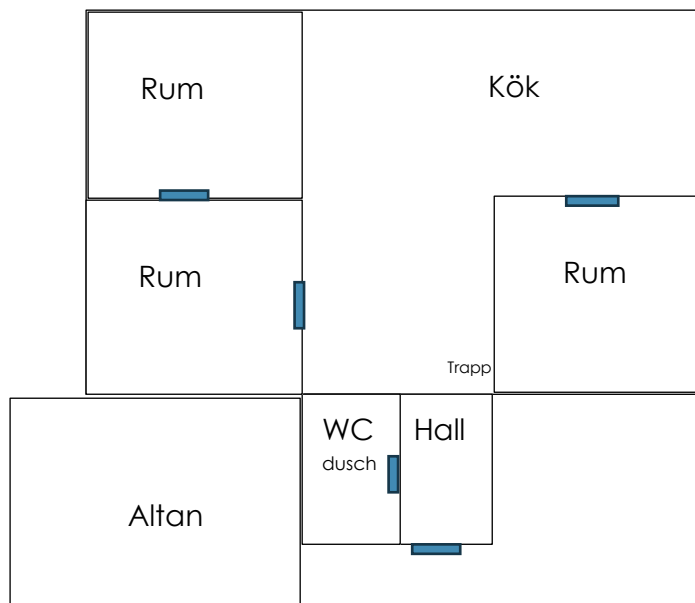


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

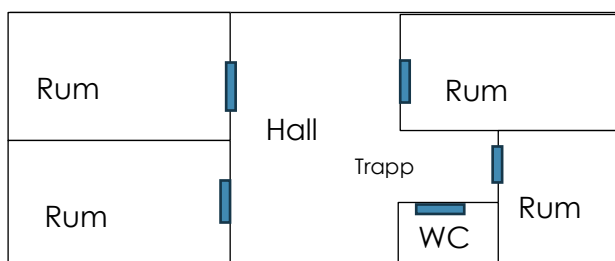


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Storfors Djupadal 1:184	UUID: 909a6a70-c97b-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-05
Nyckel: 170082120	Län- och kommunkod 1760	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-30
Distrikt Storfors Socken: Storfors	Distriktskod 213053	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-02

Adress

Adress Bäckvägen 49 688 30 Storfors	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6598817.0	459166.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 348 kvm	1 348 kvm	

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-27, 107 602 sek jämte ränta och kostnader (01-44604-25)	2025-01-29	D-2025-00032861:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/17274 Avser inteckning 11/9197 Avser inteckning 14/18797 Avser inteckning 90/9196 Avser inteckning 90/9198 Avser inteckning 99/3767		
Utmätning 2025-01-14, 405 534 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer: 01-26119-25)	2025-01-15	D-2025-00016375:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande e66c52c5-8143-434C-B1FF-636C32DAC169 Avser inskrivet ägande f85e1bdb-a13f-4ffc-9544-59F26520C43D Avser inteckning 07/17274 Avser inteckning 11/9197 Avser inteckning 90/9196		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 90/9198		
Avser inteckning 99/3767		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 595.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1990-10-23	90/9196
2	50.000 SEK	1990-10-23	90/9198
3	200.000 SEK	1999-10-20	99/3767
4	32.000 SEK	2007-06-25	07/17274
5	94.000 SEK	2011-05-13	11/9197
6	119.000 SEK	2014-08-27	14/18797

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Storfors industrisamhälle.	1949-12-28	17-STO-2 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
429718-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	535.000 SEK	463.000 SEK	72.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 014651390.		
Taxeringsvärde 72.000 SEK	Riktvärdeområde 1760001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 348 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 014652390.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 463.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 147 kvm	Biutrymmesyta 82 kvm	Värdeyta 163 kvm
Nybyggnadsår 1937	Tillbyggnadsår 1999	Värdeår 1960
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1935-11-06	17-KRO-112 Akt

Ursprung

Storfors Djupadal 1:173

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Kroppa Djupadal 1:184	1950-01-01	17-STO-1 Akt
S-Storfors Djupadal 1:184	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