

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Torsby**

**Fastighetsbeteckning**

**Oleby 1:302**

**Värdetidpunkt**

**September 2024**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med gråa och vita detaljer samt välskött trädgård.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Torsby Oleby 1:302	Lagfaren ägare	F-1430-24-17
Objektets adress	Barlastvägen 6 685 92 Torsby	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdefidpunkt	September 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-09-05

### Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1980. Uppförd i 1,5 våning.
Boarea	173 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 364 kvm markareal. Obebyggda delar utgörs av trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 0,5 mil från centralorten Torsby, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, 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 värdefidpunkten till

**1 900 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 1 800 000 – 2 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	10 983 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,57
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2024-09-09

**Värderingsinstitutet Norra AB**



Peder Lindblom

Civilingenjör



Håkan Bennetoff

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a>).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapport 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.</p>

<b>Värderingsunderlag</b>	
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 Bennetoff 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.

<b>Fastighetsbeskrivning</b>	
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)	Information ej erhållits.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

<b>Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad</b>		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1980.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Betongplatta. Trä. Träpanel. 3-glas. ISO. Betongpannor. Bergvärmepump. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, 2 rum, WC, tvättstuga och kök. Våning 1 trappa med hall, 3 rum och WC/dusch.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Husqvarna), fläkt (futurum), kyl/frys (Electrolux), diskmaskin (Elektro Helios).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel/plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med tapet. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Fiberskiva/träpanel.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Bra skick. Inget synligt underhållsbehov.

<b>Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader</b>	
Förrådsbyggnad/carport	Byggnad med träfasad och tak med betongpannor. Nyttjas som carport, bergvärmecentral och hobbyrum. Bra skick och normal standard. Byggnadsarea ca 55 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 207 000 kr, varav byggnad 1 003 000 kr, Tax.år: 2021 varav mark 204 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 938 000 kr. 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	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 tomt. 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 2021-10-26 och framåt med en boarea mellan 71 och 190 kvm, tomtareal mellan 1 188 och 6 076 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 350 000 – 2 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 8 959 – 21 126 kr/kvm, se nedanstående tabell. Mindre boarea genererar generellt ett högre pris per kvm, vilket framgår av tabellen. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 2,1, med en genomsnittlig nivå på 1,5 under perioden.

Beteckning	Adress	Datum	Boarea	Biarea	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
OLEBY 1:297	Oleby Backafall 1	2024-05-02	173,0	30,0	1978	1 580	1 550 000	8 959	1,2
OLEBY 1:244	Barlastvägen 2	2024-03-26	121,0	66,0	1979	1 316	1 900 000	15 702	1,7
OLEBY 1:325	Oleby 260	2023-11-30	190,0	8,0	1996	6 076	2 900 000	15 263	1,4
OLEBY 1:334	Stationsvägen 5	2022-11-01	107,0		2013	3 590	2 250 000	21 028	1,3
OLEBY 1:203	Babordsvägen 10	2022-08-31	118,0	83,0	1958	1 900	1 350 000	11 440	1,7
OLEBY 1:289	Kaptensvägen 24	2021-12-03	71,0	71,0	1977	1 846	1 500 000	21 126	2,1
OLEBY 1:313	Ankarvägen 11	2021-10-26	131,0		1982	1 188	1 550 000	11 832	1,3
								15 050	1,5

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnaden har normal standard. Bra skick. Inget synligt behov av underhåll. Värdet bedöms återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad



Foto, vy från altan.



Foto, vy från baksida.





Foto, förrådsutrymme med carport.

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

**Fastighet**

<b>Beteckning</b> Torsby Oleby 1:302	<b>UUID:</b> 909a6a72-4c08-90ec-e040- ed8f66444c3f	
<b>Nyckel:</b> 170181083	<b>Län- och kommunkod</b> 1737	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2024-07-08
<b>Distrikt</b> Fryksände Socken: Fryksände	<b>Distriktskod</b> 213088	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2024-08-30

**Adress**

<b>Adress</b> Barlastvägen 6 685 92 Torsby	
--	--

**Läge, karta**

<b>Område</b>	<b>N</b> (SWEREF 99 TM)	<b>E</b> (SWEREF 99 TM)	
1	6668230.6	390916.1	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

**Areal**

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>	
<b>Totalt</b>	1 364 kvm	1 364 kvm		

**Anteckningar**

<b>Innehåll</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
Utmätning 2024-05-03, 171.610 sek, dnr 12242579881	2024-05-07	D-2024-00142450:1
<b>Anmärkningar:</b> Avser inskrivet ägande 059dc24d-291b-4989-9CE4-AAEB6896E70D		
Utmätning 2024-05-03, 171.610 sek, dnr 12242579576	2024-05-07	D-2024-00142220:1
<b>Anmärkningar:</b> Avser inskrivet ägande 059dc24d-291b-4989-9CE4-AAEB6896E70D Avser inteckning 11/13573 Avser inteckning 79/8288 Avser inteckning 79/8289 Avser inteckning 79/8290 Avser inteckning 99/4681 Avser inteckning 99/4682		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-07-05	D-2024-00217010:1

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 938.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	282.100 SEK	1979-12-19	79/8288
2	100.700 SEK	1979-12-19	79/8289
3	67.200 SEK	1979-12-19	79/8290
4	120.000 SEK	1999-09-02	99/4681
5	230.000 SEK	1999-09-02	99/4682
6	138.000 SEK	2011-07-07	11/13573

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Norra delen av oleby	1963-10-19	17-B-409 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Berör samf vägmark		
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Oleby	1976-05-26	1737-P05/7 Akt

### Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
202367-6			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	1.207.000 SEK	1.003.000 SEK	204.000 SEK

### Värderingsenhet småhusmark 004840394.

Taxeringsvärde 204.000 SEK	Riktvärdeområde 1737008	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 364 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 004841394.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.003.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 173 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 173 kvm
Nybyggnadsår 1980	Tillbyggnadsår	Värdeår 1980
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

#### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1979-09-07	17-Å-77 Akt

#### Ursprung

Torsby Oleby 1:270

#### Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Fryksände Oleby 1:302	1989-06-07	1766-89/1 Akt

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet    Kontorbeteckning: Uddevalla  
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet