

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Torsby

Fastighetsbeteckning

Killingerud 1:64

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Ljus träpanel med vita detaljer samt högbevuxen trädgård.

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 Killingrud 1:64	Lagfaren ägare	F-116-25-17
Objektets adress	Vitsand 51 685 94 Torsby	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-11

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1945. Uppförd i 1,5 våning samt källare.
Boarea	97 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	54 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 554 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård och naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2,5 mil från centralorten Torsby, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse och landsbygd. Förskola, skola och hälsocentral finns i Torsby.
Övrigt	Det finns även en garage/förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

550 000 kronor

Bedömt värdeintervall 475 000 – 650 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 670 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,99
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-02-18

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Jägmästare / Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA


Håkan Bennetoft
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 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 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 utan 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	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Enskilt vatten. Borrard brunn som även disponeras av grannfastigheten, rekommenderar teknisk undersökning.
Avlopp	Enskilt avlopp. 3-kammarbrunn enligt fastighetsägaren. Godkänd funktion ej verifierad. För anläggningen rekommenderas kontakt med kommunen samt närmare 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		1945
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Träpanel. 2-glas. Äldre. Blå Plåt. Vattenburet radiatorsystem anslutet till bergvärmepump. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med förråd, pannrum och tvättstuga. Entréplan med hall, 2 rum, WC och kök. Våning 1 trappa med hall och 2 rum.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Pågående renovering, delar av ytskikt saknas.
	Utrustning	Ny köksinredning. Ljusa skåpluckor. Spis (okänt), Ugn (Samsung), fläkt (Electrolux), kyl/frys (Saknas).
Hygienrum	Ytskikt	Pågående renovering. All inredning saknas
	Utrustning	
Tvättstuga	Utrustning	Saknas.
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Målad masonit.
Standard/skick		Äldre byggnad under totalrenovering som avstannat. Delar av ytskikt saknas.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garage/förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard i sämre skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.
-----------------------	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	553 000 kr, varav byggnad 390 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 163 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 561 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		1. Akt: D202400103299:1.1, Ändamål: vattenanläggning, 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 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 2021-03-01 och framåt med en boarea mellan 76 och 155 kvm, tomtareal mellan 1 516 och 18 586.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 450 000 – 950 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 000 – 11 184 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,5, med en genomsnittlig nivå på 1,8.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
VITSAND 1:69	2024-06-29	96,0		25	1914	3 268	850 000	8 854	2,0
ÖVERBYN 2:106	2024-02-15	80,0	55,0	23	1957	4 250	565 000	7 062	1,4
KILLINGERUD 1:28	2023-12-06	155,0		28	1922	2 288	850 000	5 483	1,5
MILLMARK 1:371	2023-10-23	105,0	47,0	25	1932	2 791	525 000	5 000	1,8
ASPE 3:148	2023-09-22	83,0	60,0	38	1921	5 880	450 000	5 421	1,2
RATTSJÖSKOGEN 1:66	2023-08-14	88,0		23	1909	5 504	950 000	10 795	2,5
GUNNSJÖGÅRDEN 1:70	2022-10-04	76,0	76,0	24	1949	1 516	910 000	11 973	2,4
GUNNSJÖGÅRDEN 1:80	2022-07-19	90,0		28	1920	2 827	950 000	10 555	2,2
ÖVERBYN 2:106	2021-11-26	80,0	55,0	23	1957	4 250	450 000	5 625	1,1
ÖVERBYN 3:1	2021-11-22	76,0	30,0	22	1930	4 290	850 000	11 184	2,3
ASPE 3:21	2021-04-30	100,0	94,0	23	1890	10 581	500 000	5 000	1,3
KILLINGERUD 1:88	2021-03-01	100,0	0,0	23	2013	18 586	925 000	9 250	1,7
								8 017	1,8

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Äldre byggnad under invändig totalrenovering som avstannat. Delar av ytskikt saknas. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

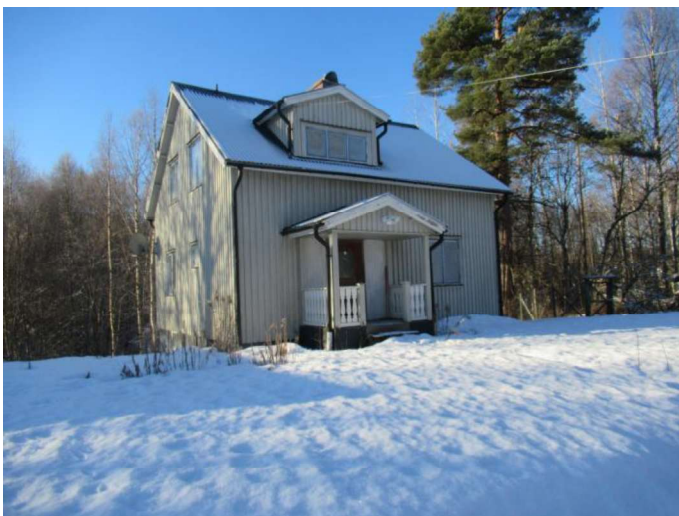
Foton



Foto, huvudbyggnad och garage samt högbevuxen trädgård med inslag av naturmark

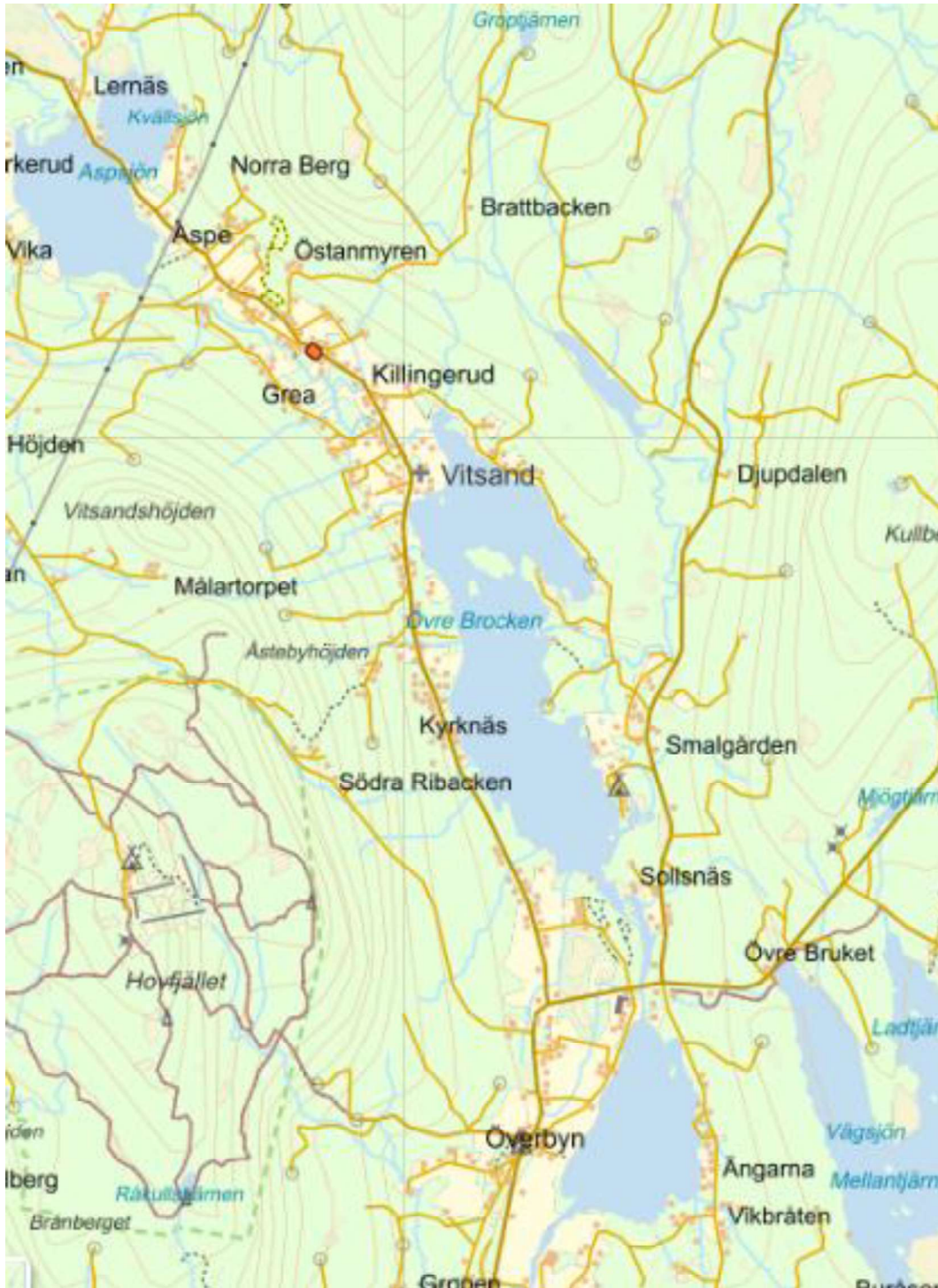


Foto. Bostadshus med källare i suterräng med samt sluttningstomt.



Foto, vy från framsida och infart.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

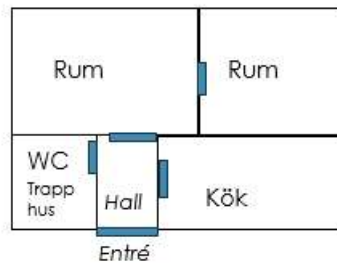


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

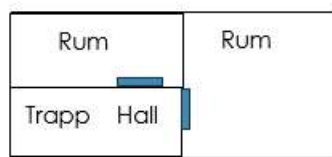


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, ovanvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Torsby Killingrud 1:64	UUID: 909a6a72-3a6e-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-04-12
Nyckel: 170176577	Län- och kommunkod 1737	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-15
Distrikt Vitsand Socken: Vitsand	Distriktskod 213091	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-07

Adress

Adress	
Vitsand 51 685 94 Torsby	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6690768.7	389198.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 724 kvm	2 724 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-09, 521 953 sek (beslutsnummer 122568686)	2025-01-14	D-2025-00014656:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2019-00367737:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 561.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	10.000 SEK	1947-08-06	47/626A
Innehavare: 52/402 Sparbanken Alfa Box 56 65103 Karlstad				
Anmärkning: Utbyte 52/401				
2	Skriftligt pantbrev	2.500 SEK	1947-08-06	47/626B
Anmärkning: Utbyte 52/401				

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Skriftligt pantbrev	10.250 SEK	1952-03-12	52/229
4		538.250 SEK	2019-08-23	D-2019-00367737:2

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
5	Avtalsservitut vattenanläggning	2024-04-04	D-2024-00103299:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202400103299:1.1
	Beskrivning: Vattenanläggning		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
208929-6			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	553.000 SEK	390.000 SEK	163.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 024031394.		
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
163.000 SEK	1737011	Självständig
Tomtareal 2 554 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 024032394.		

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 390.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 97 kvm	Biutrymmesyta 54 kvm	Värdeyta 108 kvm
Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår	Värdeår 1945
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	1947-01-24	17-VIT-318 Akt
Fastighetsreglering Fig 40	1987-06-05	1737-87/71 Akt

Ursprung

Torsby Killingrud 1:32

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Vitsand Killingrud 1:64	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