PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**TORSBY**
Fastighetsbeteckning	**BRANÄS 4:802**
Värdetidpunkt	**2026-05-20**



Fritidshus med av fasad timmer i närhet av liftsystem,

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

Innehållsförteckning

1 Uppdraget 3
2 Värdebedömning sammanfattning 4
3 Värderingsunderlag 5
4 Hållbarhet 6
5 Beskrivning värderingsobjekt 7
6 Värderingsteorier och -metoder 10
7 Ekonomiska data 11
8 Marknadsvärdebedömning 12
Bilaga I Foton utvändigt 17
Bilaga II Kartor 18
Bilaga III Planritningar 21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

ValueInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-05-20.

1.4 Särskilda förutsättningar

Förmedlingsavtal finns med Branäs Fritidscenter AB angående uthyrning under vintertid. Ägaren förbinder sig att låta Branäs förmedla uthyrning motsvarande minst 8 hela veckor under vintersäsong. Avtalet gäller från undertecknandet och tills vidare med 12 månaders uppsägningstid. Avtalet upphör efter uppsägning vid det närmaste månadsskiftet april/maj som inträffar 12 månader efter uppsägningen. Villkoren i nuvarande säljares förmedlingsavtal kan komma att skilja sig mot nya förmedlingsavtal. Kontakta Branäs Fritidscenter AB för mer information om hur eventuella nya villkor/avtal ser ut.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	TORSBY BRANÄS 4:802
Adress	Orren 92 A 680 60 Sysslebäck
Område	Dalby
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-343-26-17
Nybyggnadsår	2012
Värdeår	2012
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BRANÄS 4:802 i Torsby kommun ligger 60 km från centralorten. Omgivningen utgörs av fritidshus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett kedje/parhus i två plan. Uppförd med betongplatta, fasad timmer, fönster 2-glas och yttertak torv. Boarean uppgår till 100 m², fördelat på 5 rum och kök.

Markarealen uppgår till 419 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

3 000 000 KRONOR

Tremiljonerkronor

Bedömt värdeintervall 2 900 tkr - 3 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**30 000**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**2,02**

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. 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.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-05-20 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 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).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.
Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2006-05-23	1737-P06/16
BRANÄS 4:108 M FL(GRÄSMYREN)	Laga kraft: 2006-06-22	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2006-06-23, Genomf. slut: 2021-06-22		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	419 m²
Obebyggda delar	Naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Fritidshus
Avstånd	60 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	*Källa: Okulärbesiktning*
Vatten	Kommunalt	*Källa: Okulärbesiktning*
Avlopp	Kommunalt	*Källa: Okulärbesiktning*
Bredband via fiber	Ja	*Källa: Okulärbesiktning*

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Kedje/parhus	
Ålder	Byggår 2012	
Boarea	100 m²	*Källa: Metria*
	Fördelat på 5 rum och kök	
Våningar	Två plan	

Entrévåning	Hall, 3 sovrum, hygienrum och tvättstuga
Våning 1 tr	Hall, sovrum, allrum och kök
Grund	Betongplatta
Stomme	Timmer
Fasad	Timmer
Fönster	2-glas
Yttertak	Torv
Invändiga ytskikt	
Golv	Trägolv och klinker
Vägg	Panel
Tak	Panel
Uppvärmning	Direktverkande el via golvvärme.
Ventilation	Självdragsventilation
Kök	Spishäll (Electrolux), ugn inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Zanussi), kyl/frys (Zanussi)
	Normal standard, gott skick
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv klinker, väggar Timmer/kakel
	WC, tvättställ, dusch, bastu
	God standard, gott skick
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar Timmer
	WC, tvättställ, duschkabin, bubbelbad
	God standard, gott skick
Tvättstuga	Tvättmaskin
	Golv klinker, väggar Timmer
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	God standard, normalt skick

5.5 Övrigt

Försäkring	Saknas

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

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.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal del-marknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

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.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2026-01-13 1 368 750 SEK jämte ränta och kostnader T 3760-25: 2026-02-26, D-2026-00066078:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 1 500 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 275 000 kr	2010-11-25	10/31657
2	225 000 kr	2012-03-27	12/8990

Källa: Metria

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
TORSBY BRANÄS GA:6, TORSBY BRANÄS GA:62, TORSBY BRANÄS GA:7

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2025
Taxeringsvärde	1 486 000 kr
varav byggnad	625 000 kr
varav mark	861 000 kr

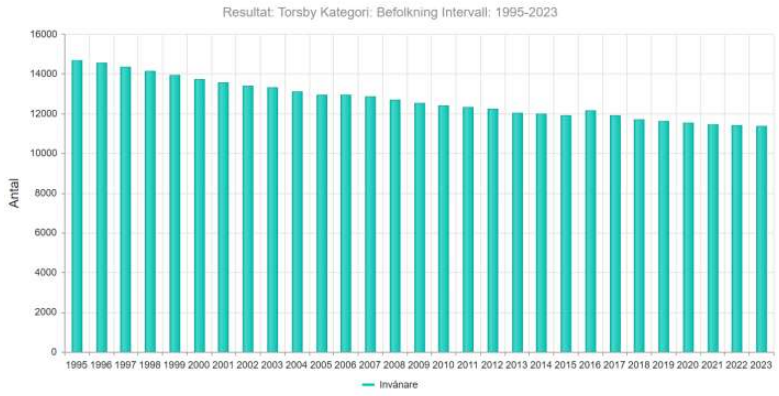
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Torsby kommun ligger i den nordligaste delen av Värmlands län och gränsar till både Norge och Dalarnas län. Kommunen präglas av en kuperad och skogrik terräng, där sjöar och älvar som Klarälven spelar en viktig roll i landskapet. Kommunen har även en stark koppling till friluftsliv och vintersport, med flera skidområden och vandringsleder. Centralorten Torsby är den största tätorten, medan andra mindre orter inkluderar Sysslebäck, Östmark och Stöllet. Kommunen har en befolkning på cirka 11 300 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i centralorten Torsby. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

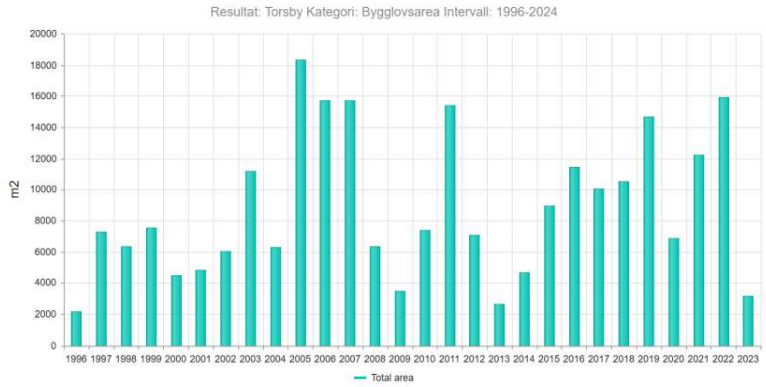
Torsby kommun har goda transportförbindelser genom E45, som sträcker sig genom kommunen och kopplar den till Karlstad i söder och Mora i norr. Riksväg 62 går också genom kommunen och följer Klarälvens dalgång, vilket gör den till en viktig väg för både lokal och genomgående trafik. Torsby har en järnvägsstation på Fryksdalsbanan, vilket möjliggör tågförbindelser till bland annat Sunne och Karlstad. Tåg i Bergslagen och Värmlandstrafik sköter tågtrafiken i området. Busstrafiken drivs av Värmlandstrafik, med linjer till närliggande orter som Sysslebäck, Sunne och Hagfors. Torsby har även en egen flygplats, Torsby flygplats, som erbjuder reguljära flyg till Stockholm via Karlstad, vilket gör kommunen lättillgänglig för både invånare och besökare.

Näringsliv

Torsby kommun har en varierad näringslivsstruktur där skogsbruk, industri och turism är viktiga sektorer. Kommunen har cirka 1 100 registrerade företag, där många småföretag är verksamma inom träförädling, service och handel. De största arbetsgivarna är Torsby kommun, Region Värmland och Rullarnas Personliga Assistans AB, som är en stor aktör inom träindustrin. Turismen spelar en betydande roll för näringslivet, särskilt inom vintersport och friluftsliv. Hovfjället, en av Sveriges sydligaste skidanläggningar, lockar många besökare under vinterhalvåret, och sommartid erbjuder området möjligheter för vandring och cykling. Andra populära besöksmål inkluderar Torsby Skidtunnel & Sportcenter, Finnskogsleden och Tossebergsklätten, som erbjuder spektakulär utsikt över Fryksdalen.

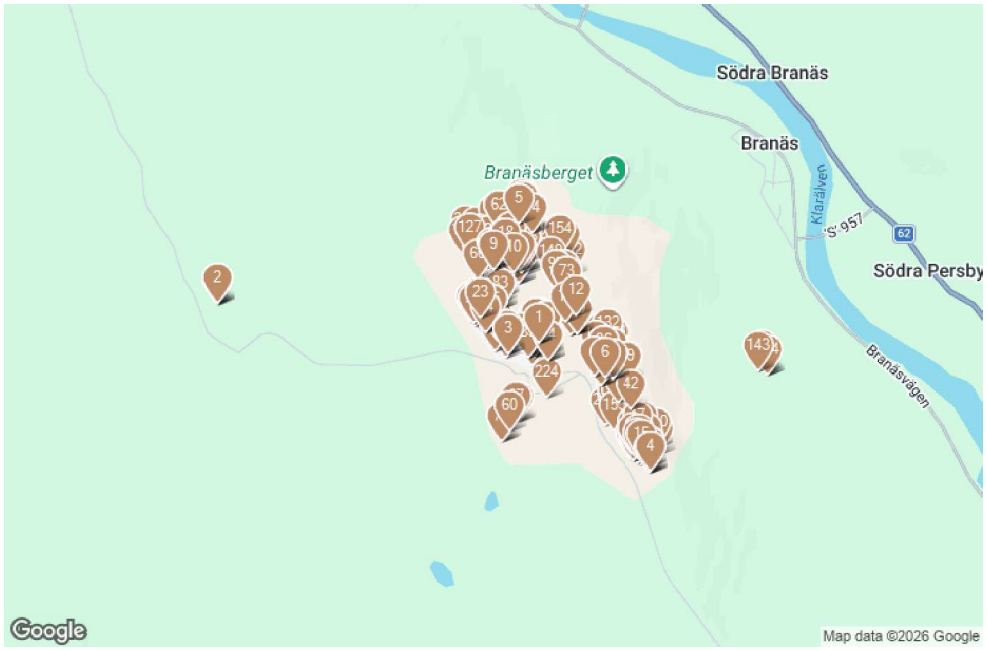
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 4 000 m² (2023) och nästan 16 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

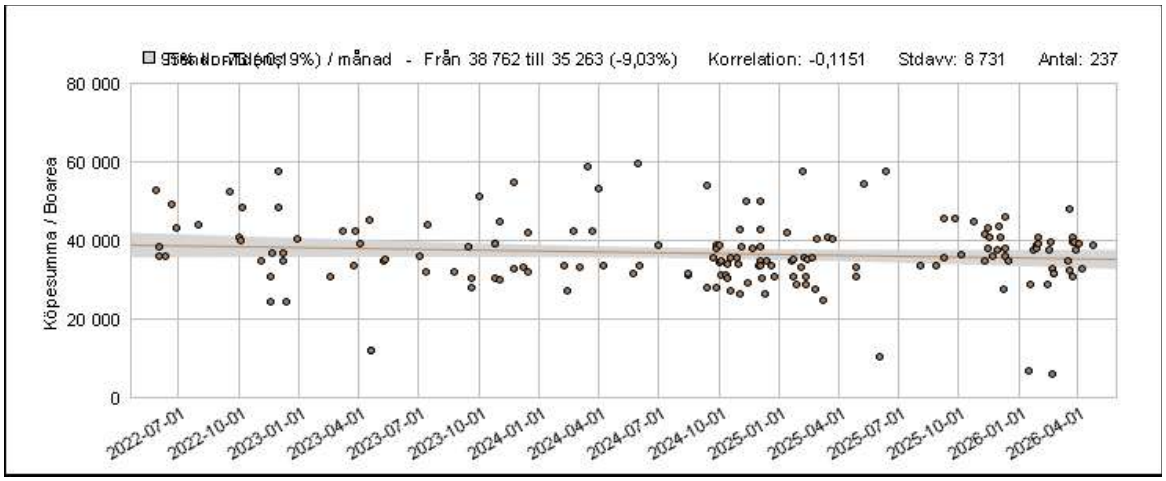


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 89 - 120 m², standardpoäng 19 - 32, byggår 2006 - 2021, areal tomt 294 - 1 247 m² under perioden 2024-08-15 och framåt.

Sökningen genererade 19 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 800 000 - 4 250 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 27 391 - 38 888 kr/m² med medel 34 421 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 1,8 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Torsby	Branäs 4:678	2026-03-29	90			2007	706		L	1,2	37 777	3 400 000
Torsby	Branäs 4:921	2026-03-18	115			2008	555		L	1,4	32 391	3 725 000
Torsby	Branäs 4:891	2026-03-17	98			2012	424		L	1,1	34 693	3 400 000
Torsby	Branäs 4:769	2026-02-23	100		19	2012	327	E	L	1,5	31 500	3 150 000
Torsby	Branäs 4:692	2025-12-12	107		25	2006	1 247	E	L	1,4	35 981	3 850 000
Torsby	Torsby Branäs 4:692	2025-11-21	107			2006	1 247		äg	1,4	35 981	3 850 000
Torsby	Branäs 4:693	2025-04-29	107		25	2006	1 100	E	L	1,2	30 841	3 300 000
Torsby	Branäs 7:8	2025-02-20	120	5	32	2018	573	E	L	1,1	35 416	4 250 000
Torsby	Branäs 4:732	2024-12-20	91		28	2006	440	E	L	1,2	33 791	3 075 000
Torsby	Branäs 4:732	2024-12-01	91			2006	440		L	1,2	33 791	3 075 000
Torsby	Branäs 4:749	2024-11-22	100		29	2012	440	E	L	1,3	38 000	3 800 000
Torsby	Branäs 4:683	2024-10-30	112	15	29	2006	694	E	L	1,3	33 928	3 800 000
Torsby	Branäs 4:142	2024-10-18	115			2007	672		L	1,3	27 391	3 150 000
Torsby	Branäs 4:779	2024-10-11	90		26	2011	294	E	L	1,1	31 111	2 800 000
Torsby	Branäs 4:678	2024-10-02	90		29	2007	706	E	L	1,2	38 888	3 500 000
Torsby	Branäs 4:176	2024-10-01	110	20	29	2007	500	E	L	1,2	34 545	3 800 000
Torsby	Branäs 7:61	2024-09-27	89	1	28	2021	479	E	L	1,2	37 977	3 380 000
Torsby	Branäs 4:678	2024-09-26	90			2007	706		L	1,8	38 888	3 500 000
Torsby	Torsby Branäs 4:779	2024-08-15	90			2011	294		L	1,6	31 111	2 800 000
Medel										1,3	34 421	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med god standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 3 000 000 kr, motsvarande 30 000 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

3 000 000 KRONOR

Tremiljonerkronor

Bedömt värdeintervall 2 900 tkr - 3 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**30 000**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**2,02**

Katrineholm 2026-05-25

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

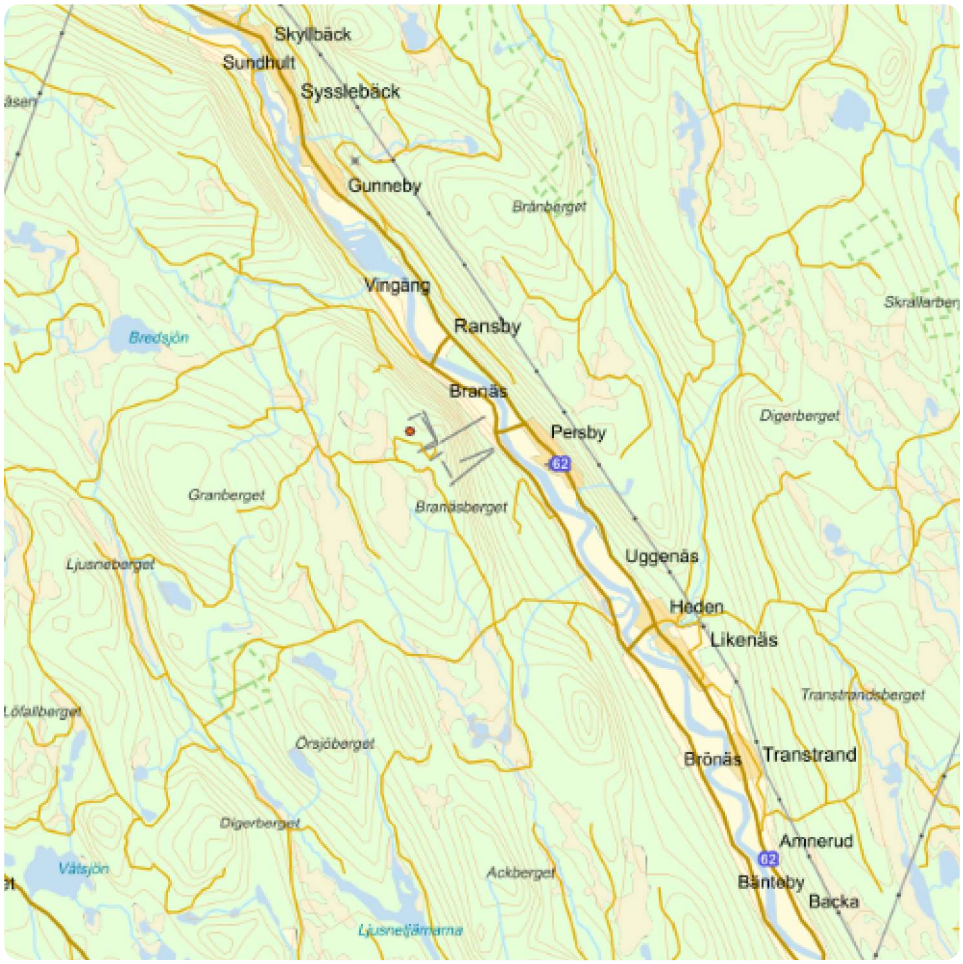
Bilaga I Foton utvändigt



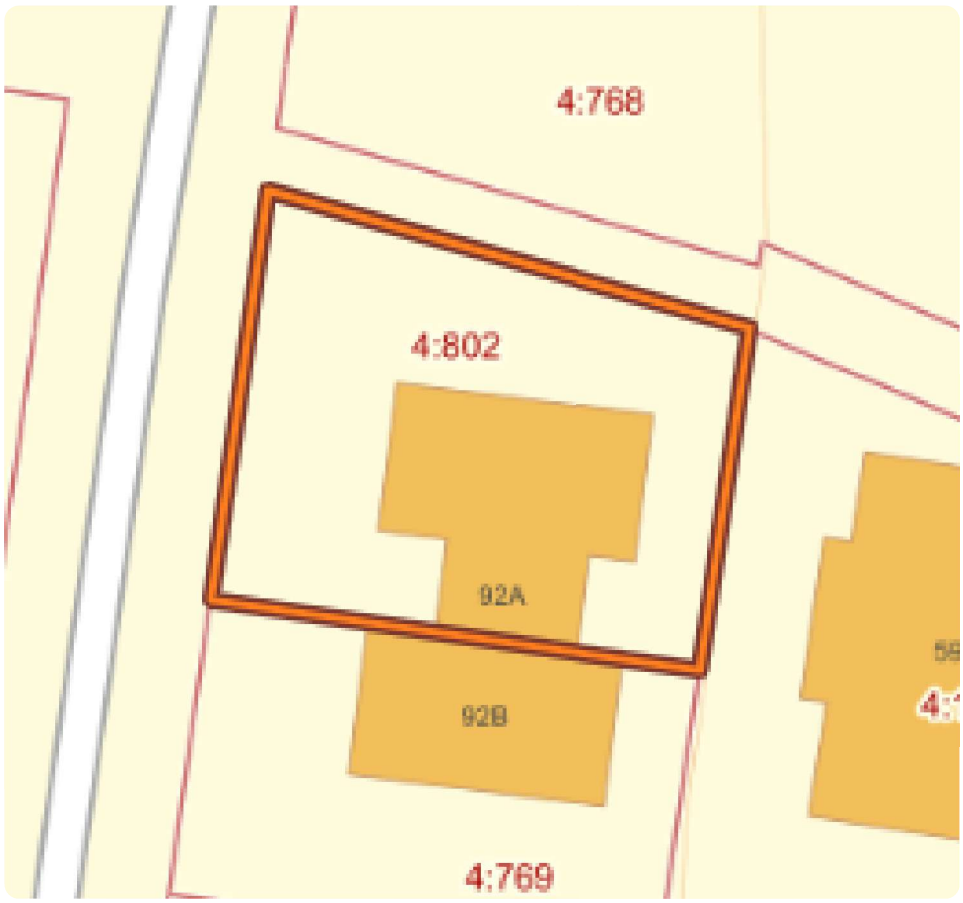


Vy från framsida

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

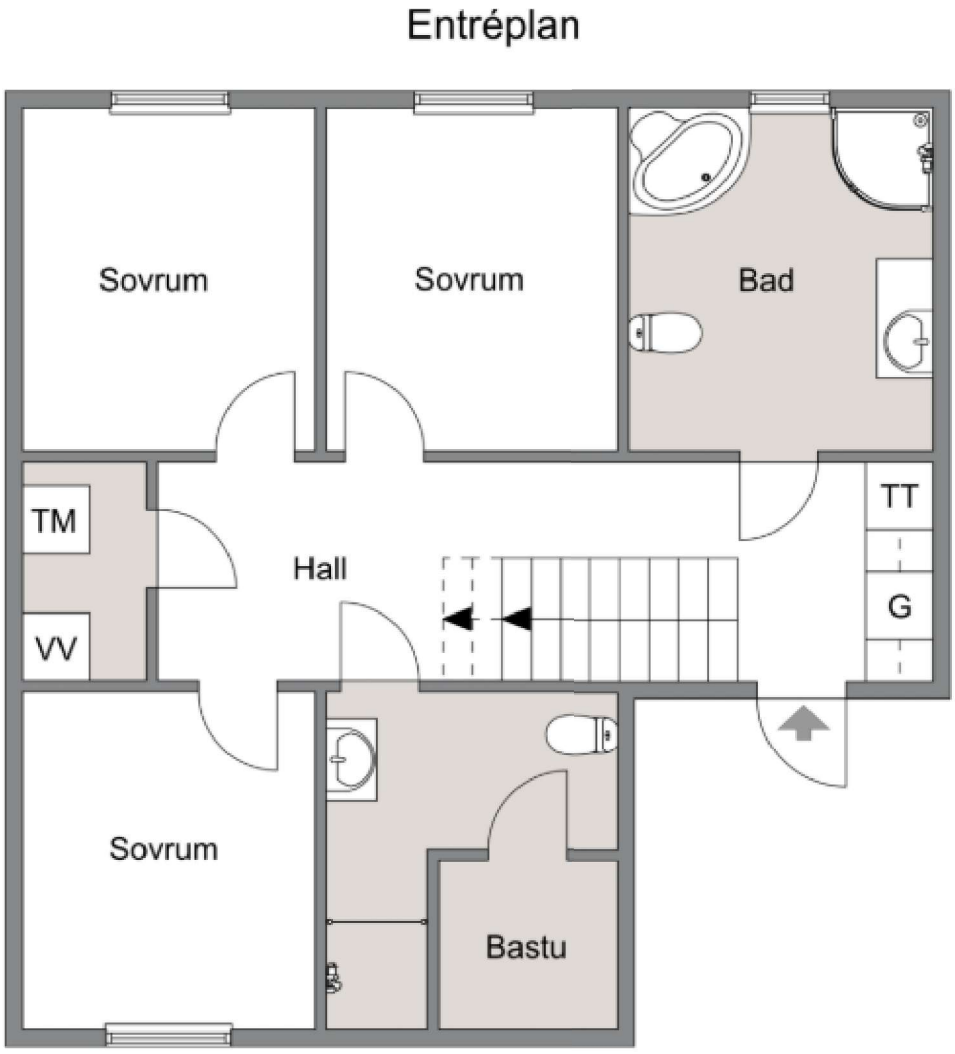


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

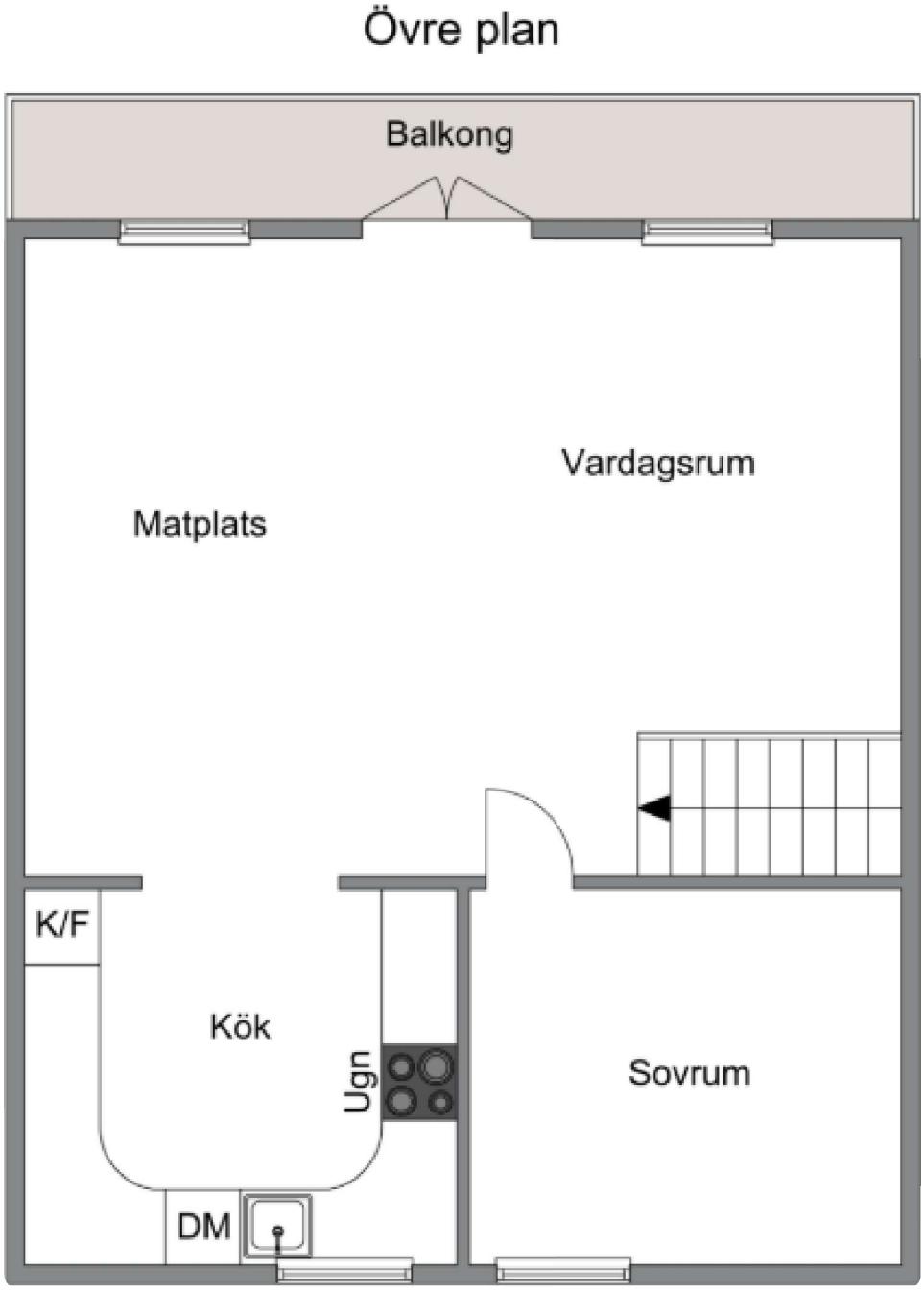


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.