

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

TORSBY

Fastighetsbeteckning

KÄLKERUDS UTSKOG 1:72

Värdetidpunkt

2025-09-30



Huvudbyggnad med röd träpanel

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	16
	Bilaga II Kartor	17
	Bilaga III Planritning	19

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet 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 VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-30.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	TORSBY KÄLKERUDS UTSKOG 1:72
Adress	Lekvattnet 54 68591 Torsby
Område	Lekvattnet
Upplåtelseform	
D-nr	F-1489-25-17
Nybyggnadsår	1960
Värdeår	1960
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KÄLKERUDS UTSKOG 1:72 i Torsby kommun ligger 20 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 60 m², fördelat på 1 rum, sovalkov och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 2 616 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 400 tkr - 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 500
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,75

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-09-30 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för fastighetsägaren. 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 616 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta och naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	20 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El saknas El via extern kabel från grannfastighet. Ej inkopplad vid besiktningsstillfället	
Vatten	Enskilt Borrad brunn Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Gemensam vattentäkt med grannfastigheterna enligt fastighetsägaren	Källa: Metria Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Enskilt 3-kammarbrunn med infiltration Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Metria Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1960	Källa: Metria
Boarea	60 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 1 rum, sovalkov och kök	
Biarea	0 m ²	

Våningar	Ett plan
Entréväning	Hall, sovalkov, allrum, hygienrum och kök
Grund	Krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel. Mindre del av fasadklädnad saknas
Fönster	3-glas, isolerglas
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat
Vägg	Panel
Tak	Panel
Uppvärmning	Direktverkande el.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, köksfläkt, kyl/frys Svarta skåpluckor. Normal standard, gott skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Träkonstruktion med plåttak, saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
--------	--

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas
------------	--------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

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.

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.

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 2025-04-28, 340 485 SEK jämte ränta och kostnader, 01-233522-25: 2025-04-30, D-2025-00149760:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 413 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	187 000 kr	2011-03-09	11/4615	
2	110 500 kr	2012-12-05	12/37288	
3	42 500 kr	2015-04-14	D-2015-00146424:1	
4	73 000 kr	2015-11-10	D-2015-00517890:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÅG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	1737-95/67.1
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Torsby KÄLKERUDS UTSKOG 1:72 Last: TORSBY KÄLKERUDS UTSKOG 1:2, TORSBY STENSGÅRDS UTSKOG 1:251			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 599 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 427 000 kr

varav mark 172 000 kr

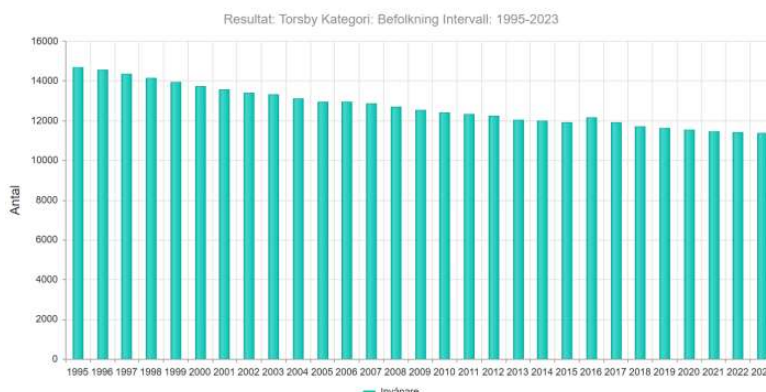
8 Marknadsvärdebedömning

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 Syslebäck, 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.

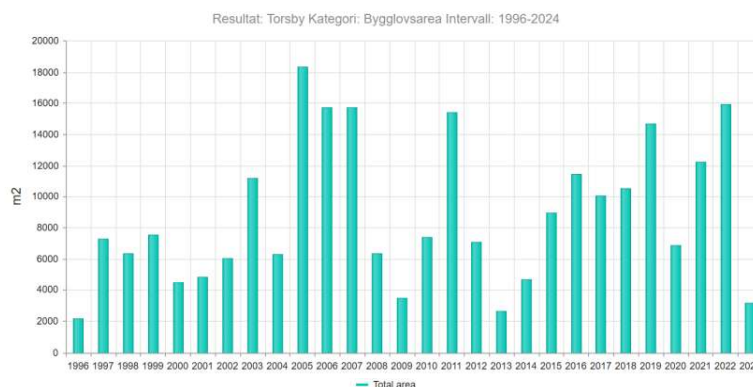
Busstrafiken drivs av Värmlandstrafik, med linjer till närliggande orter som Syslebäck, Sunne och Hagfors. Torsby har även en egen flygplats, Torsby flygplats, som erbjuder reguljära flyg till Stockholm via Karlstad, vilket gör kommunen lättillgänglig för både invånare och besökare.

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.

Byggnad 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.

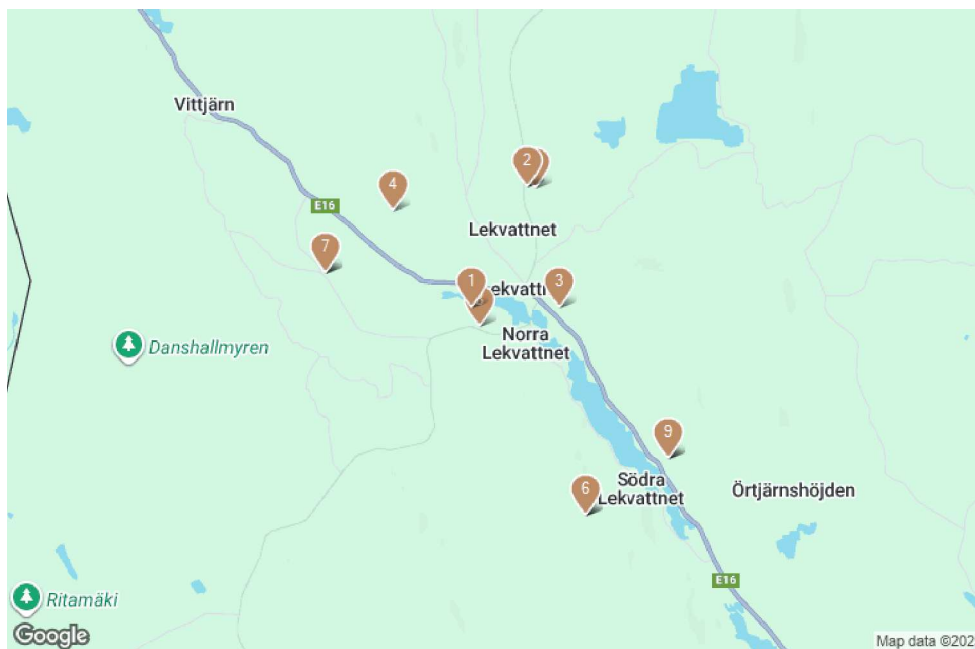


Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220, 120 med boyta 50 - 80 m², standardpoäng 17 - 32, byggår 1909 - 1989, areal tomt 1 570 - 139 700 m² under perioden 2021-12-01 och framåt.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 300 000 - 4 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 357 - 30 000 kr/m² med medel 15 355 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 5,6 med medel 2,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Torsby	Östmark 1:922	2025-03-25	75	75	27	1957	1 570	E	L	1,2	8 666	650 000
Torsby	Stensgårds Utskog 1:298	2024-11-19	77		30	1975	8 600	E	L	2,7	17 857	1 375 000
Torsby	Stensgårds Utskog 1:244	2024-10-17	74		25	1975	3 517	E	L	2,1	11 756	870 000
Torsby	Arnsjön 1:41	2023-11-15	72	4	26	1989	2 460	E	L	2,6	13 194	950 000
Torsby	Kläggstranden 2:5	2023-10-30					3 680	E	L	4,1		4 000 000
Torsby	Holmängen 1:17	2023-05-17	80	40	24	1945	139 700	E	L	2,4	30 000	2 400 000
Torsby	Östmark 3:86	2022-11-29	60		29	1979	2 572	E	L	3,5	16 833	1 010 000
Torsby	Långerud 1:118	2022-10-13	50		19	1910	32 560	E	L	2,8	18 500	925 000
Torsby	Sörmark 1:289	2022-08-01	61		17	1921	118 850	E	L	5,6	25 737	1 570 000
Torsby	Millmark 1:583	2022-07-13	63		29	1979	4 199	E	L	2,8	20 952	1 320 000
Torsby	Millmark 1:406	2022-04-04	75		20	1935	3 150	E	L	3,3	8 933	670 000
Torsby	Östmark 1:890	2022-03-12	76		23	1909	23 300	E	L	2,3	7 894	600 000

Torsby	Boseberg 3:18	2022-03-04	56	17	1972	2 931 E	L	2,0	5 357	300 000
Torsby	Sörmark 1:344	2021-12-01	61	1	32 1976	1 744 E	L	2,8	13 934	850 000
Medel								2,9	15 355	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 450 000 kr, motsvarande 7 500 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 400 tkr - 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 500
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,75

Katrineholm 2026-01-15

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från framsida

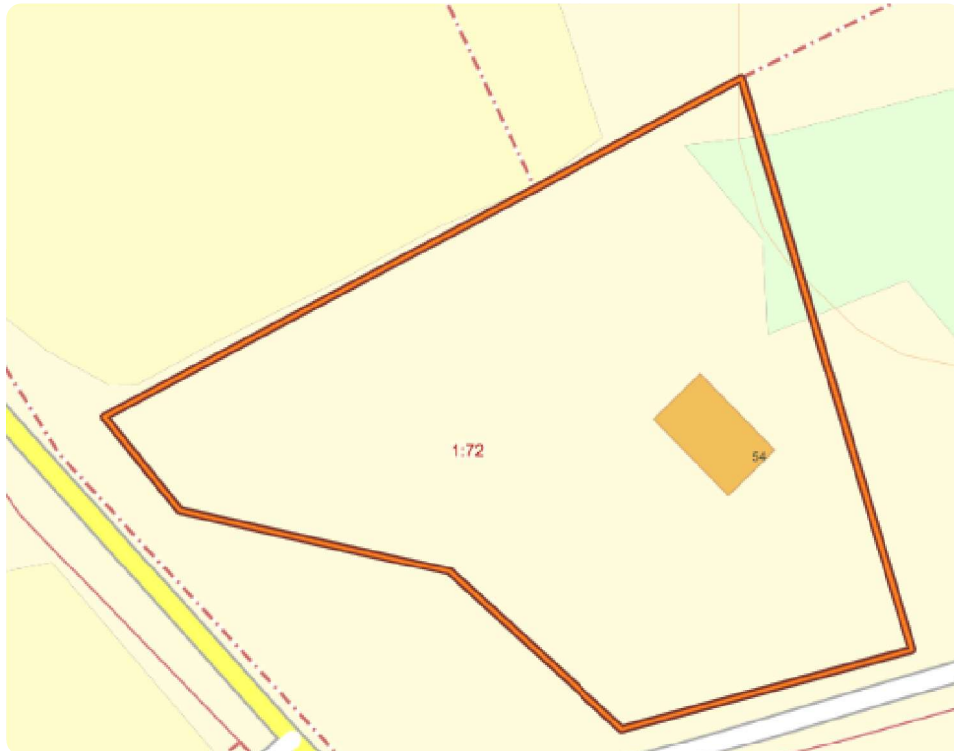


Vy från baksida med elskåp

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

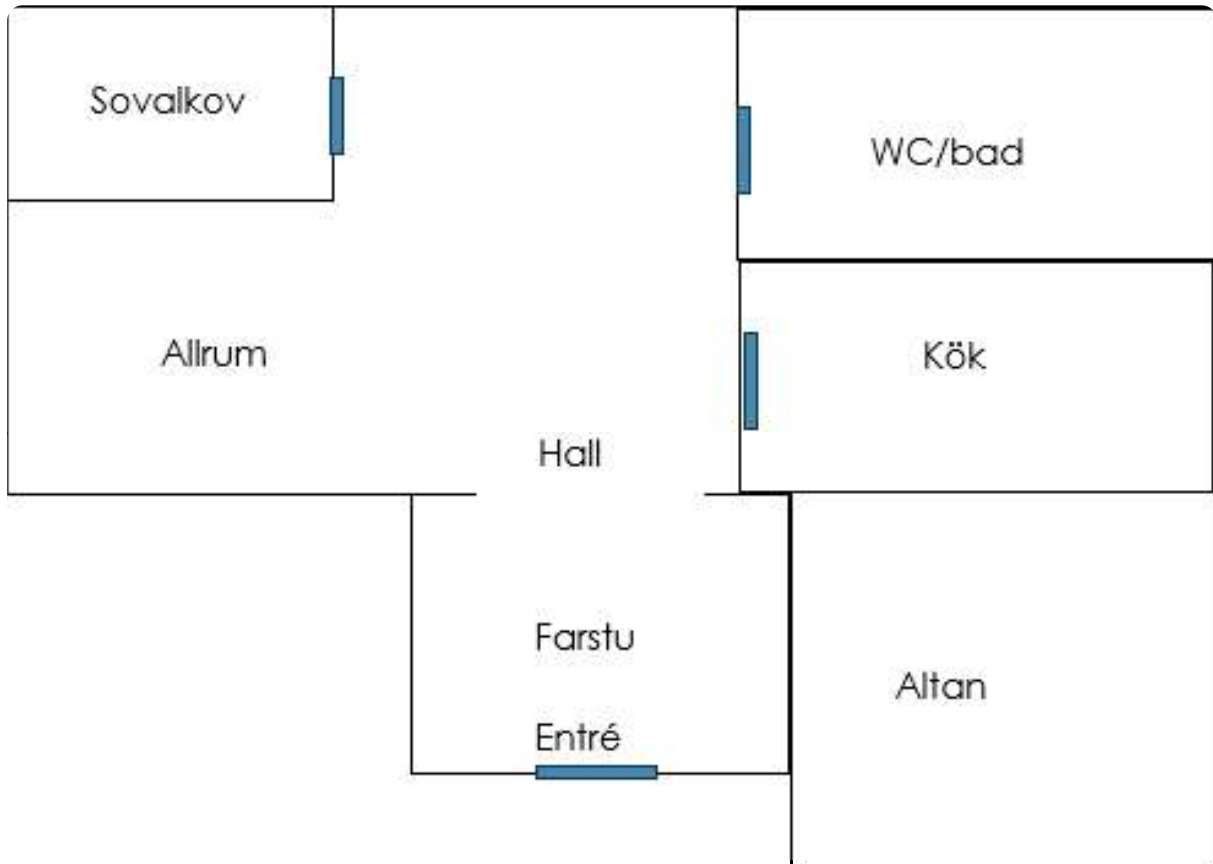


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.