

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

FILIPSTAD

Fastighetsbeteckning

SKÅLTJÄRNSHYTTAN 1:85

Värdetidpunkt

2025-10-06



Huvudbyggnad med röd träfasad och rymlig trädgård

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 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.

1.2 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-06.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	FILIPSTAD SKÅLTJÄRNSHYTTAN 1:85
Adress	Skåltjärn 93 68291 Filipstad
Område	Filipstad
Upplåtelseform	
D-nr	F-1517-25-17
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1964
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SKÅLTJÄRNSHYTTAN 1:85 i Filipstad kommun ligger 20 km från centralorten. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 140 m², fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 12 m².

Det finns även övriga byggnader såsom 2 förråd.

Markarealen uppgår till 4 110 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark och trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

600 000 KRONOR

Sexhundra tusen kronor

Bedömt värdeintervall 550 tkr - 650 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 286
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,92

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 2025-10-06 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	4 110 m ²
Obebyggda delar	Naturmark och trädgård
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	20 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Enskilt	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Borrad brunn	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Enskilt	Källa: Representant för fastighetsägaren
	3-kammarbrunn med infiltration	
	Källa: Representant för fastighetsägaren	
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
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 1909, om/tillbyggt 1964	Källa: Metria
Boarea	140 m ²	Källa: Metria
Fördelat på 6 rum och kök		
Biarea	12 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, 5 sovrum, allrum, hygienrum och kök	

Våning 1 tr	Sovrum
Grund	Krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel. Ytskiktet slitet
Fönster	2-glas, kopplade
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och parkett
Vägg	Tapet
Tak	Panel
Uppvärmning	Direktverkande el och Luftvärmepump via radiatorer och luft.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis, köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys Normal standard, sämre skick. Äldre köksinredning
Hygienrum	WC/dusch på entré våning, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Ytskikten in- och utvändigt slitet och i behov av översyn.

5.5 Övriga byggnader

Förråd	Träfasad och plåttak, saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 30 kvm m ² (uppskattad yta)
Förråd	Träfasad och plåttak, saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 kvm m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

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

5.7 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 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 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 2025-05-07, 183 928 SEK jämte ränta och kostnader (01-258013-25): 2025-05-09, D-2025-00162592:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 440 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	337 000 kr	1993-10-20	93/6284	
2	103 000 kr	1993-10-20	93/6286	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 655 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 522 000 kr

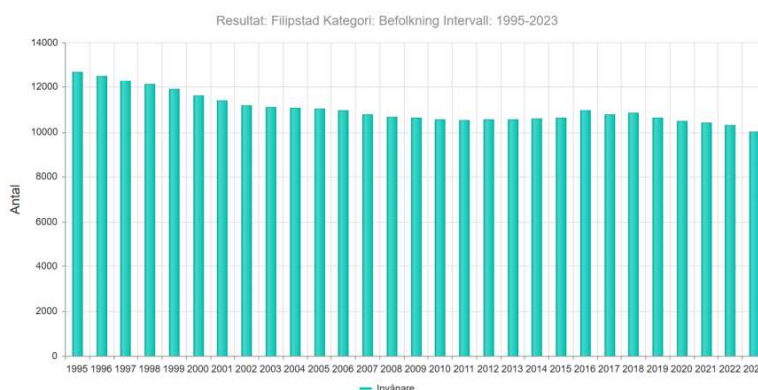
varav mark 133 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Filipstads kommun ligger i den östra delen av Värmlands län och präglas av ett varierat landskap med skogar, sjöar och berg. Norra delen av kommunen har en tydlig bergslagskaraktär med gruv- och industrihistoriska inslag. Den största tätorten är centralorten Filipstad, och andra viktiga orter i kommunen inkluderar Nykroppa, Lesjöfors och Nordmark. Kommunen har en befolkning på cirka 10 000 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i Filipstad. Övriga invånare är fördelade på mindre orter och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

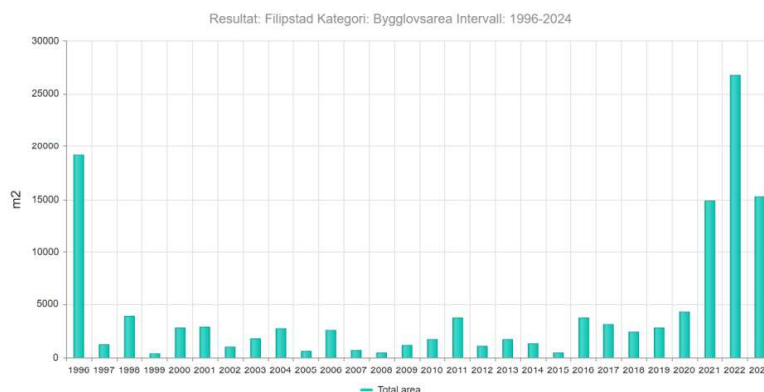
Filipstads kommun har goda vägförbindelser genom riksväg 26, även kallad "Inlandsvägen", som löper genom kommunen och kopplar samman Mariestad med Mora. Riksväg 63 ger en direktförbindelse till Karlstad, vilket gör pendling och transporter smidiga. Filipstad saknar idag järnvägstrafik för passagerare, men historiskt har järnvägen haft stor betydelse för kommunen. Kollektivtrafiken inom kommunen sköts av Värmlandstrafik, med bussförbindelser till Karlstad, Kristinehamn och andra närliggande orter. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, belägen cirka 70 km sydväst om Filipstad.

Näringsliv

Filipstads kommun har ett näringsliv som präglas av industri, skogsbruk och livsmedelsproduktion. Kommunen har närmare 500 registrerade företag, varav många är små och medelstora verksamheter inom tillverkningsindustrin och tjänstesektorn. Bland de största arbetsgivarna finns Barilla Sverige AB och Nordic Paper. Filipstads kommun är också en stor arbetsgivare, med anställda inom skola, vård och omsorg. Turismen är en viktig del av kommunens ekonomi, med besöksmål som Högbergsfältet, en historisk gruvmiljö, och Brattforsheden, ett populärt friluftsområde. Fiske, vandring och andra naturupplevelser lockar både svenska och internationella besökare.

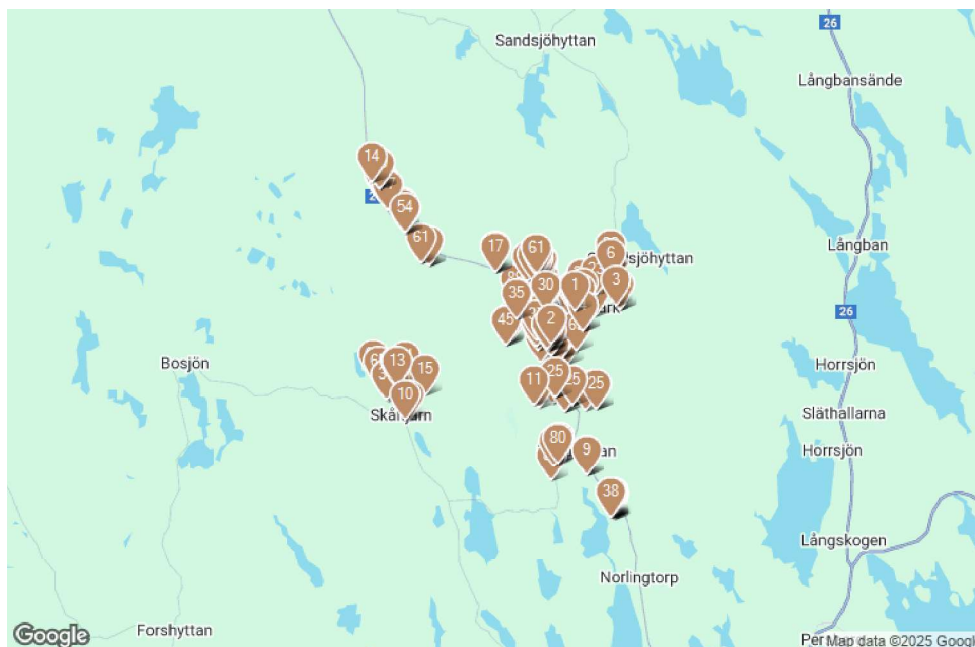
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt något och över 25 000 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

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 60 - 183 m², standardpoäng 16 - 36, byggår 1909 - 1982, areal tomt 546 - 5 623 m² under perioden 2022-10-09 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 220 000 - 1 005 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 750 - 11 692 kr/m² med medel 6 239 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,6 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Filipstad	Nordmarksberg 1:34	2025-02-28	146	21	28	1939	2 928	E	L	1,4	6 678	975 000
Filipstad	Stjälpet 1:25	2025-02-27	79	10	30	1909	3 711	E	L	1,2	6 329	500 000
Filipstad	Nordmarkshyttan 4:22	2024-12-09	183	140	26	1955	5 623	E	L	1,6	5 491	1 005 000
Filipstad	Nordmarkshyttan 1:63	2024-11-22	65	52	23	1916	546	E	L	1,2	5 230	340 000
Filipstad	Grundsjön 1:148	2024-10-21	121	40	30	1982	2 020	E	L	1,1	6 818	825 000
Filipstad	Nordmarkshyttan 1:401	2024-09-03	82		24	1909	1 748	E	L	1,2	5 121	420 000
Filipstad	Nordmarkshyttan 1:75	2024-09-01	80		16	1909	1 018	E	L	1,2	2 750	220 000
Filipstad	Fogdhyttan 1:59	2024-08-09	60		20	1970	1 313	E	L	2,6	10 000	600 000
Filipstad	Nordmarksberg 1:28	2023-09-25	156		29	1940	2 729	E	L	1,1	4 166	650 000
Filipstad	Nordmarkshyttan 1:317	2023-03-30	108	50	31	1980	1 058	E	L	1,0	5 509	595 000
Filipstad	Skåltjärnsyttan 1:76	2023-02-01	117		30	1976	2 066	E	L	1,4	5 641	660 000
Filipstad	Nordmarkshyttan 1:389	2022-12-01	65	8	36	1909	2 168	E	L	2,3	11 692	760 000
Filipstad	Nordmarkshyttan 1:69	2022-11-19	100	18	25	1930	1 080	E	L	1,9	5 750	575 000

Filipstad	Nordmarkshyttan 1:326	2022-10-24	104	58	23	1950	1 064	E	L	1,7	5 480	570 000
Filipstad	Nordmarkshyttan 1:363	2022-10-09	65	50	23	1958	1 300	E	L	1,8	6 923	450 000
Medel										1,5	6 239	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett avskilt läge samt normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 4 286 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

600 000 KRONOR

Sexhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 550 tkr - 650 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 286
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,92

Katrineholm 2026-02-04

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från sida med altan



Vy från baksida



Uthus

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



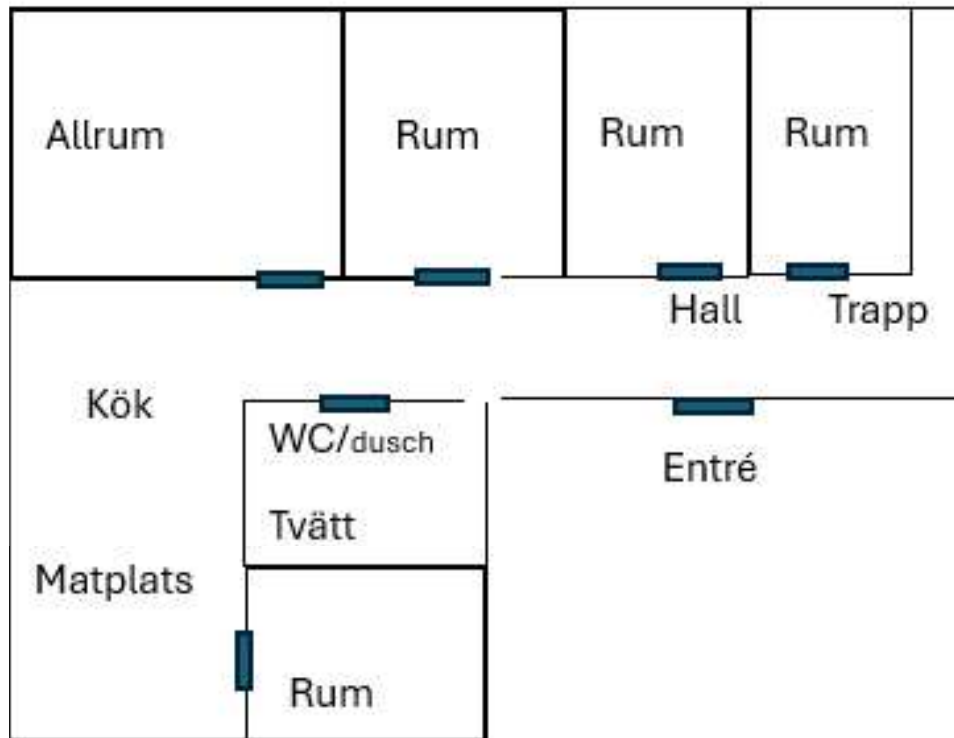
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning bottenvåning



Planritning ovanvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.