

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

TORSBY

Fastighetsbeteckning

TORSBY KÅREBOL 1:29

Värdetidpunkt

2025-09-30



Huvudbyggnad med fasad av eternitplattor samt naturtomt

Företag

VärderingsInstituttet 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	16
	Bilaga II Kartor	17

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 KÅREBOL 1:29
Adress	Lernäs 1 68051 Stöllet
Område	Norra Ny
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1414-25-17
Nybyggnadsår	1933
Värdeår	1933
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

TORSBY KÅREBOL 1:29 i Torsby kommun ligger 40 km från centralorten. Omgivningen utgörs av skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad eternit, fönster 2-glas och yttertak eternitpannor. Boarean uppgår till 112 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom ekonomibyggnad och förråd.

Markarealen uppgår till 19 730 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark och betesmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025
100 000 KRONOR
Etthundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 70 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	893
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,28

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 2025-09-30 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog ej 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	19 730 m ²
Obebyggda delar	Naturmark och betesmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Skog/natur
Avstånd	4 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	
Vatten	Enskilt Avstängt *	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Grävd brunn Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Representant för fastighetsägaren
Avlopp	Enskilt Avstängt *	Källa: Representant för fastighetsägaren
	okänt, okänt Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1933, byggnaden saknat uppvärmning under en längre period	Källa: Metria
Boarea	112 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	

<i>Biarea</i>	0 m ²
<i>Våningar</i>	Två plan
<i>Entréväning</i>	Kök, vardagsrum , sovrums och hygienrum
<i>Våning 1 tr</i>	Hall och 2 sovrums
<i>Grund</i>	Krypgrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Eternit
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade
<i>Yttertak</i>	Eternitpannor
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Trä och plastmatta. Mycket dåligt skick
<i>Vägg</i>	Tapet. Mycket dåligt skick
<i>Tak</i>	Papp. Mycket dåligt skick
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el samt vedspis. Avstängd. Byggnaden i mycket dåligt skick.
<i>Eldstad</i>	Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Kök</i>	Elspis, köksfläkt, kyl/frys Hela inredningen i mycket dåligt skick Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum</i>	WC, tvättställ Byggnaden kraftigt belamrad vid besiktningstillfället vilket gjorde att ingen besiktning invändigt kunde verkställas
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Byggnaden kraftigt belamrad vid besiktningstillfället vilket gjorde att ingen besiktning invändigt kunde verkställas. Omfattande fuktskador i byggnaden. Mycket dåligt skick.

5.5 Övriga byggnader

<i>Ekonomibyggnad</i>	Trästomme Dåligt skick Låg standard, sämre skick
-----------------------	--

Byggnadsarea: ca 150 kvm m² (uppskattad yta)

Förråd

Trästomme

Dåligt skick

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 30 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

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.

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 2021-01-19 26.543 kronor (Beslutsnummer 1221149915): 2021-01-25, D-2021-00030346:1
Utmätning 2025-05-28, 28 882 SEK, beslutsnummer: 12252830992: 2025-06-02, D-2025-00193045:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 6 300 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	1 150 kr	1940-05-21	40/75	
2	5 150 kr	1966-03-09	66/477	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 354 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 245 000 kr

varav mark 109 000 kr

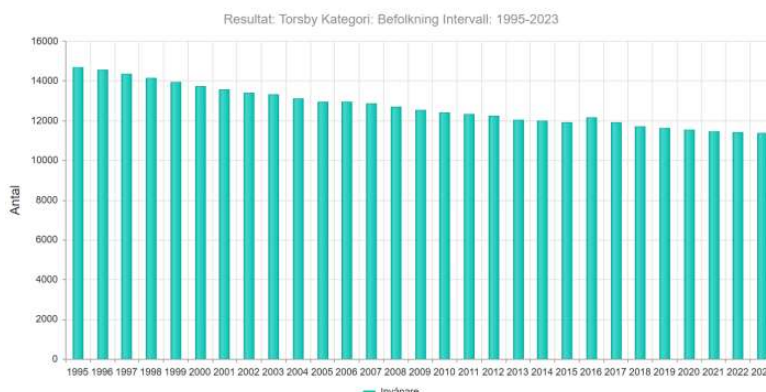
8 Marknadsvärdebedömning

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.

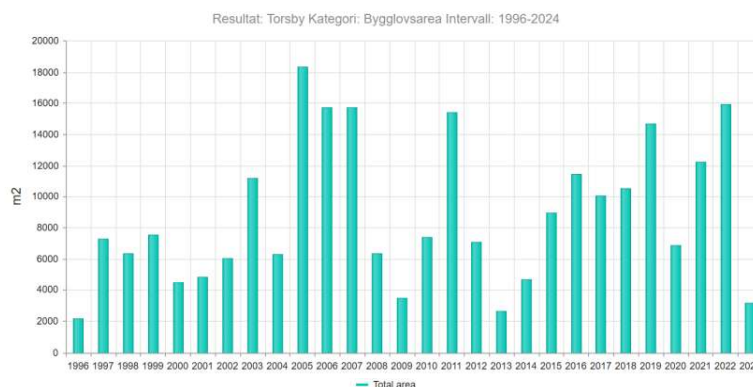
Busstrafiken drivs av Värmlandstrafik, med linjer till närliggande orter som Syslebäck, Sunne och Hagfors. Torsby har även en egen flygplats, Torsby flygplats, som erbjuder reguljära flyg till Stockholm via Karlstad, vilket gör kommunen lättillgänglig för både invånare och besökare.

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.

Byggnade 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.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 75 - 169 m², standardpoäng 24 - 49, byggår 1934 - 1965, areal tomt 2 285 - 4 470 m² under perioden 2022-11-21 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 175 000 - 1 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 600 - 11 419 kr/m² med medel 6 266 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,3 - 7,3 med medel 2,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Torsby	Osebol 1:81	2025-08-04	75	75	26	1956	3 247	E	L	1,4	6 666	500 000
Torsby	Osebol 1:54	2024-07-30	162	81	28	1934	4 470	E	L	4,3	11 419	1 850 000
Torsby	Osebol 1:59 M.f.	2023-09-06	169	99	27	1963	2 724	E	L	1,3	4 142	700 000
Torsby	Osebol 1:103	2023-05-01					2 570	E	L	7,3		175 000
Torsby	Norra Stöllet 1:67	2023-02-17	109		49	1938	3 406	E	L	1,6	5 504	600 000
Torsby	Norra Stöllet 1:125	2022-11-21	125	129	24	1965	2 285	E	L	1,5	3 600	450 000
Medel											2,9	6 266

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 och avskilt läge samt låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 100 000 kr, motsvarande 893 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

100 000 KRONOR
Etthundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 70 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	893
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,28

Katrineholm 2025-10-20

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare, Civilekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Förråd



Ekonomibyggnad



Huvudbyggnad från baksida



Vy mot betesmark



Vy från infart

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