

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	STORFORS
Fastighetsbeteckning	ÅSVIKEN 1:24
Värdetidpunkt	2026-02-12



Byggnad med sjönära läge med naturtomt

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 Planritning	21

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 2026-02-12.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	STORFORS ÅSVIKEN 1:24
Adress	Kojnäset 17 68191 Kristinehamn
Område	Bjurtjärn
Upplåtelseform	
D-nr	F-2657-25-17
Nybyggnadsår	1932
Värdeår	1949
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

STORFORS ÅSVIKEN 1:24 i Storfors kommun ligger 20 km från centralorten. Omgivningen utgörs av fritidshus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med plintar, fasad träpanel, fönster 1-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 49 m², fördelat på 2 rum och kokvrå. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 603 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026 600 000 KRONOR Sexhundra tusenkronor
Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	12 245
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,30

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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-02-12 av Håkan Bennetoff. Vid besiktningen deltog [FÄLT besiktning närvaro: tom]. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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	1 603 m ²
Obebyggda delar	Naturmark
Läge	Klass 2: Strandnära högst 75 m utan egen strand
Omgivning	Fritidshus
Avstånd	20 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Representant för fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.	
	Sommarvatten från sjön	
		Källa: Representant för fastighetsägaren
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Avlopp saknas	Källa: Representant för 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 1932, om/tillbyggt 1949	Källa: Metria
Boarea	49 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 2 rum och kokvrå	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Allrum, hygienrum, sovrum och kokvrå	
Grund	Plintar	

Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	1-glas, kopplade
Yttertak	Plåt
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta. Mycket dåligt skick
Vägg	Målade skivor. Mycket dåligt skick
Tak	Målade skivor. Mycket dåligt skick
Uppvärmning	Saknas.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
	Troligen ej godkänd
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis, diskmaskin Inredning nedsmutsad och i dåligt skick Låg standard, sämre skick
Hygienrum	Hygienrum på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta och skiva Tvättställ, mulltoa Dåligt skick Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, nedsmutsad samt dåligt skick

5.5 Övrig byggnad

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

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet 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 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.

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 2025-10-28, 708 996 kronor, beslutsnummer 12255342631: 2025-10-29, D-2025-00392854:1
Utmätning 2025-10-28, 708 996 kronor, beslutsnummer 12255342714: 2025-10-29, D-2025-00392853:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 89 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	39 000 kr	1984-08-08	84/4793	
2	50 000 kr	1993-08-06	93/4517	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
STORFORS ÅSVIKEN GA:1, STORFORS ÅSVIKEN GA:2

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 462 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 135 000 kr

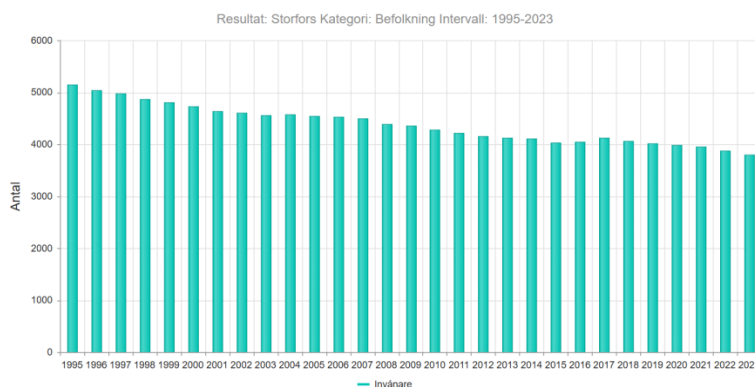
varav mark 327 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Storfors kommun ligger i östra Värmland och gränsar till både Örebro län och Filipstads kommun. Kommunen har en varierad natur med skogar, sjöar och vattendrag, där Bergslagskanalen och sjön Lungälven är viktiga inslag i landskapet. Centralorten Storfors är kommunens största tätort, medan andra mindre orter inkluderar Lungsund och Bjurtjärn. Kommunen har en befolkning på cirka 3 800 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i centralorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

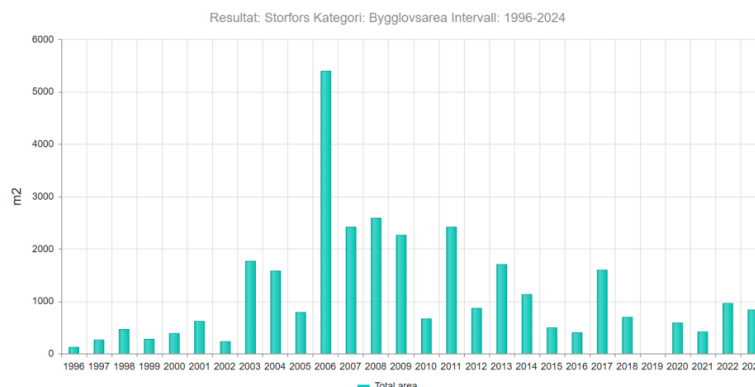
Storfors kommun är strategiskt placerad mellan Karlskoga och Filipstad, med goda transportmöjligheter. Riksväg 26 ("Inlandsvägen") går genom kommunen och förbinder Storfors med Kristinehamn i söder och Filipstad i norr. Storfors har en järnvägsstation på Värmlandsbanan, vilket ger tågförbindelser till bland annat Karlstad och Örebro. Tåg i Bergslagen trafikerar sträckan och möjliggör goda pendlingsmöjligheter. Kollektivtrafiken med bussar sköts av Värmlandstrafik, med linjer till Karlskoga, Kristinehamn och Filipstad. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, som ligger cirka 80 km från kommunen.

Näringsliv

Storfors kommun har en näringslivsstruktur som präglas av småföretag, offentlig sektor och industri. Traditionellt har verkstadsindustrin varit stark, och kommunen har idag flera företag inom metall- och tekniksektorn. Kommunen har cirka 300 registrerade företag, och bland de största arbetsgivarna finns Storfors kommun, Region Värmland och privata industriföretag. Offentlig verksamhet inom skola, vård och omsorg utgör en stor del av arbetsmarknaden. Besöksnäringen är en växande sektor, där friluftsliv och naturupplevelser lockar besökare. Bergslagskanalen, som sträcker sig genom kommunen, erbjuder möjligheter för båt- och kanotturism. Andra populära besöksmål inkluderar Lungsunds kyrka och Storforsen.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt något och närmare 2000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

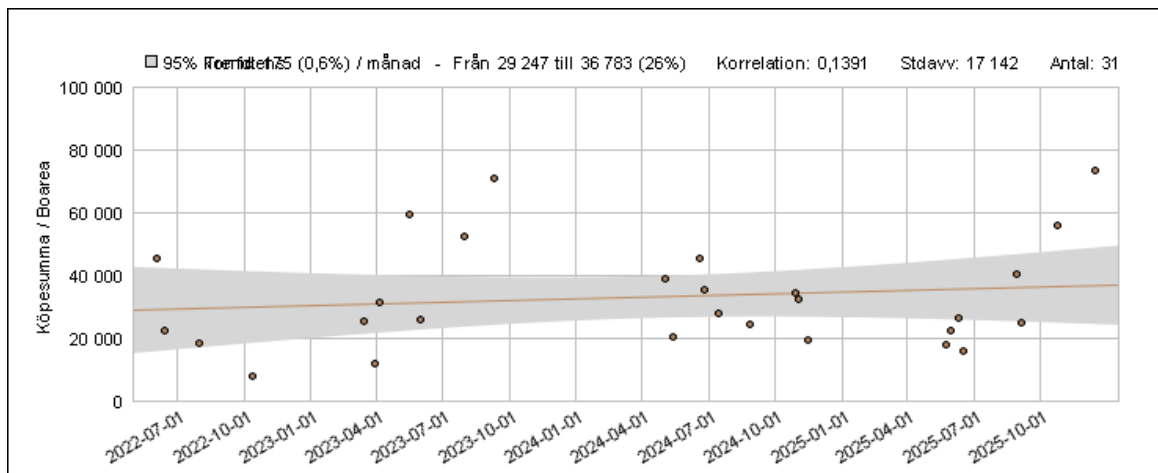


8.2 Ortsprisanalys

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 28 - 79 m², standardpoäng 12 - 32, byggår 1909 - 1990, areal tomt 915 - 6 537 m² under perioden 2022-06-03 och framåt.

Sökningen genererade 19 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 580 000 - 2 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 774 - 73 333 kr/m² med medel 32 881 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 7,6 med medel 2,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Storfors	Åsviken 1:27	2025-12-15	30		32	1980	1 600	S	L	2,7	73 333	2 200 000
Storfors	Kväggen 1:58	2025-10-24	36		21	1955	1 485	N	L	4,4	56 250	2 025 000
Storfors	Kväggen 1:37	2025-05-30	69	4	25	1968	2 001	N	L	2,5	22 463	1 550 000
Storfors	Sundet 1:18	2025-05-23	78		31	1976	1 862	N	L	1,2	17 948	1 400 000
Storfors	Kväggen 1:18	2024-11-15	79		26	1909	2 989	N	L	2,0	19 620	1 550 000
Kristinehamn	Bergsjö 1:153	2024-11-01	36	10	13	1964	1 130	N	L	2,2	32 500	1 170 000
Storfors	Ullvettern 1:13	2024-10-30					1 973	N	L	1,1		580 000
Kristinehamn	Bergsjö 1:132	2024-08-28	45		28	1952	915	N	L	1,8	24 444	1 100 000
Storfors	Åsviken 2:3	2024-07-15	50		20	1961	3 400	S	L	2,3	28 000	1 400 000
Kristinehamn	Bergsjö 1:86	2024-06-25	48	13	23	1938	1 000	N	L	3,4	35 416	1 700 000
Storfors	Käxsundet 1:21	2024-06-20	35	13	26	1955	2 389	N	L	3,8	45 714	1 600 000
Storfors	Sundet 1:26	2024-05-13	51	27	12	1990	2 320	S	L	1,5	20 588	1 050 000
Storfors	Kväggen 1:58	2023-05-17	36		21	1955	1 485	N	L	7,6	59 722	2 150 000
Storfors	Ullvettern 1:30	2023-04-06	63		27	1961	2 505	S	L	2,1	31 746	2 000 000
Kristinehamn	Bergsjö 1:128	2023-03-31	62	26	25	1930	1 247	N	L	1,3	11 774	730 000
Storfors	Sundet 1:25	2023-03-16	70	10	25	1955	2 290	S	L	1,9	25 714	1 800 000
Storfors	Ullvettern 1:66	2022-08-01	41	4	20	1965	2 232		L	2,1	18 292	750 000
Storfors	Käxsundet 1:67	2022-06-13	28	9	18	1960	2 298	N	L	2,2	22 678	635 000
Storfors	Åsviken 1:19	2022-06-03	46	13	20	1966	6 537	S	L	3,1	45 652	2 100 000
Medel											2,6	32 881

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra sjönära läge med låg standard]. Nedsmutsad samt dåligt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 12 245 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

600 000 KRONOR
Sexhundrausen kronor

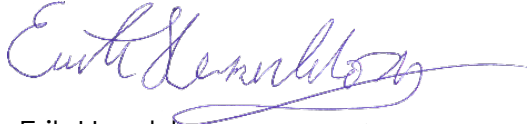
Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	12 245
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,30

Katrineholm 2026-02-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från uteplats



Vy från sjösida



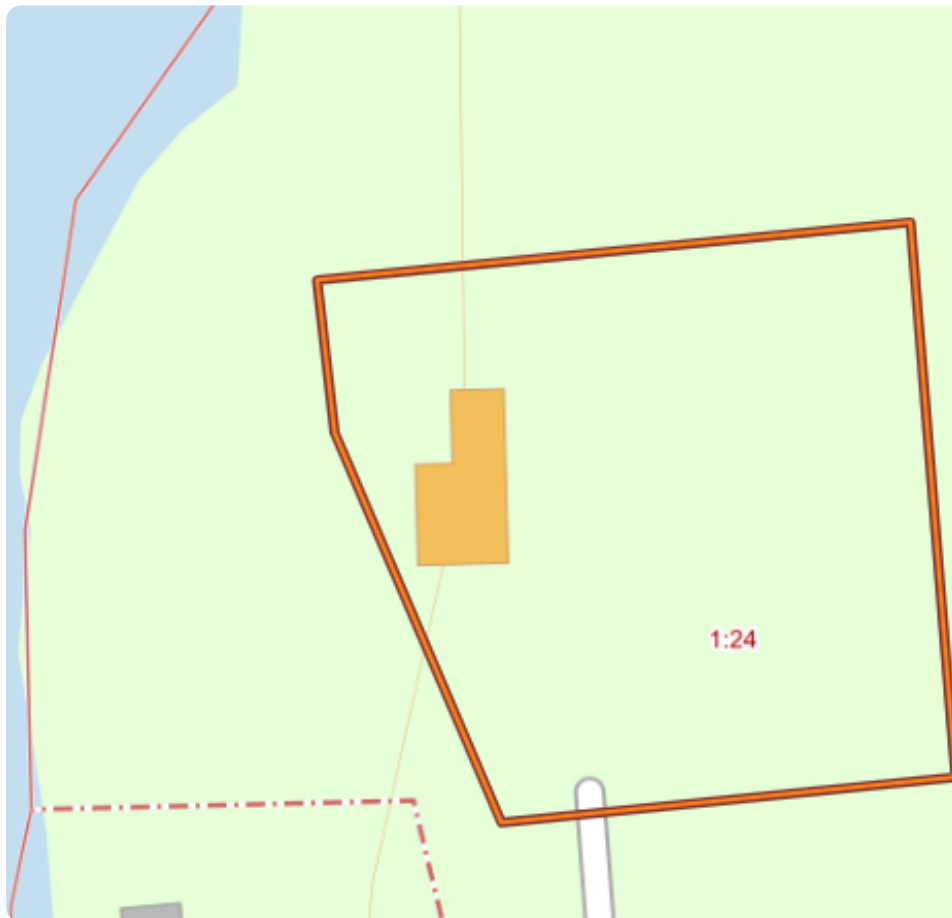
Förrådsbyggnad



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



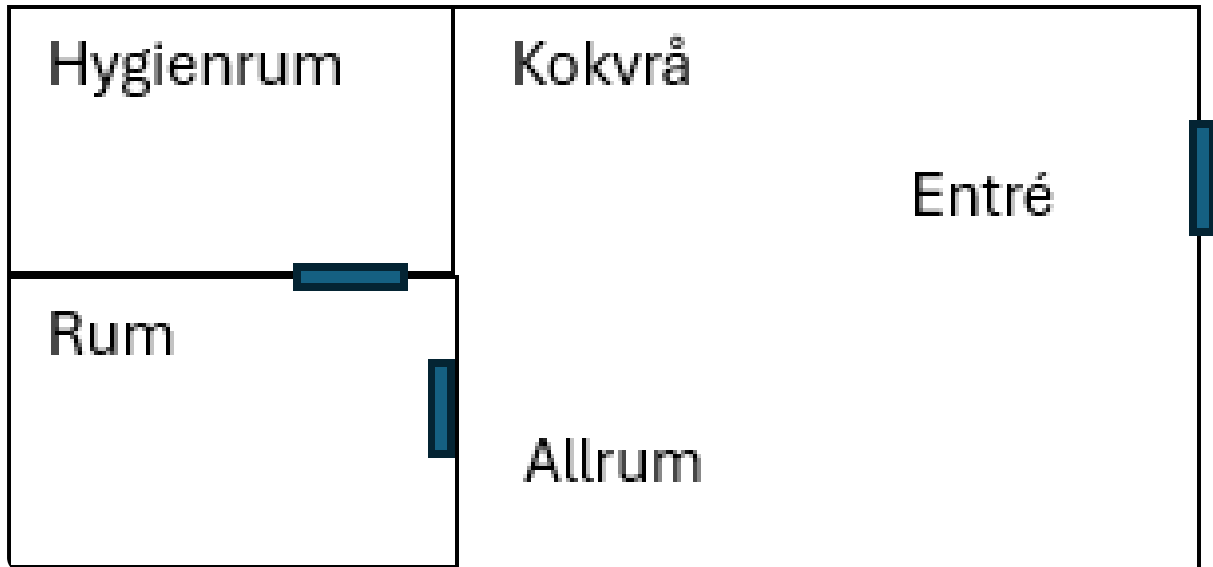
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.