



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	FORSHAGA
Bostadsrättsförening	HSB BRF SPARVEN I FORSHAGA
Lägenhet nr	2026.008
Värdetidpunkt	2026-07-24



Byggnad med tegelfasad i 3 våningar med omgivande grönområden

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	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 2026-07-24.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	FORSHAGA
Bostadsrättsförening	HSB BRF SPARVEN I FORSHAGA
Lägenhet nr	2026.008
Adress	Armégatan 9 D 667 32 Forshaga
Område	Forshaga
D-nr	F-2271-25-17

2.2 Allmän beskrivning

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juli 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 250 tkr - 350 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

6 250

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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-07-23 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren och 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2035-03-19, energiklass B.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 2026.008, Skatteverkets lgh nr 1202
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3 våningar. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, sovrum, allrum, hygienrum och kök
Boarea	48 m ² Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Tapet
Tak	Betong
Kök	Elspis (Mindus), köksfläkt (Franke), kyl/frys (Whirlpool) Normal standard, sämre skick. Äldre köksinredning
Hygienrum	Golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, badkar Äldre ytskikt Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Delar av ytskikt slitet.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 271 kr. I avgiften ingår värme och vatten. <i>Källa: Bostadsrättshavaren</i> Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende tv/bredband på 219 kr.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SPARVEN I FORSHAGA, orgnr 773200-3335	
Fastighetsbeteckning	Sparven 9	
Ålder	Byggår 1971	
Byggnader	Flerbostadshus	
	Totalt 117 st lägenheter och st lokaler	
Ytor	Bostäder	6 789 m ²
	Lokaler	0 m ²
Gemensamma utrymmen		
	Garage	
	P-platser	73 st
Omgivning	Flerbostadshus	
Avstånd	I kommunens centralort	

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	34 000 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	12 983 000 kr, motsvarande ca 1 912 kr/m ² totalyta
Yttre fond	9 745 140 kr
Underhåll	Underhållsplan finns
Höjning av avgift	Ingen uppgift

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

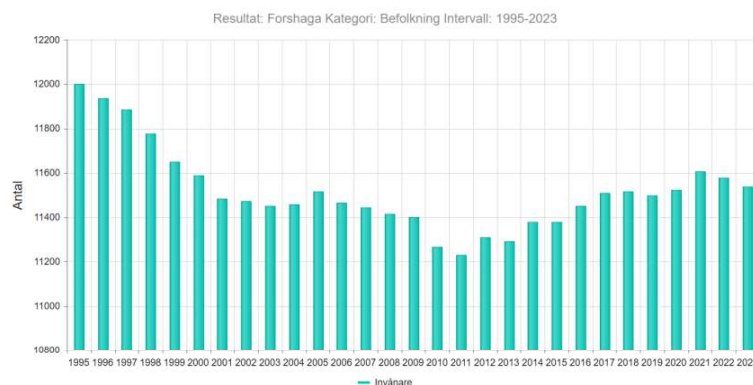
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Forshaga kommun ligger i den centrala delen av Värmlands län och genomkorsas av Klarälven, som är en viktig natur- och kulturrekurs. Kommunen har en blandning av skogs- och jordbrukslandskap, med tätorter och landsbygd. De största orterna är centralorten Forshaga samt Deje, som är den näst största tätorten i kommunen. Kommunen har en befolkning på cirka 11 500 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i Forshaga och Deje. Resterande invånare är fördelade på mindre byar och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

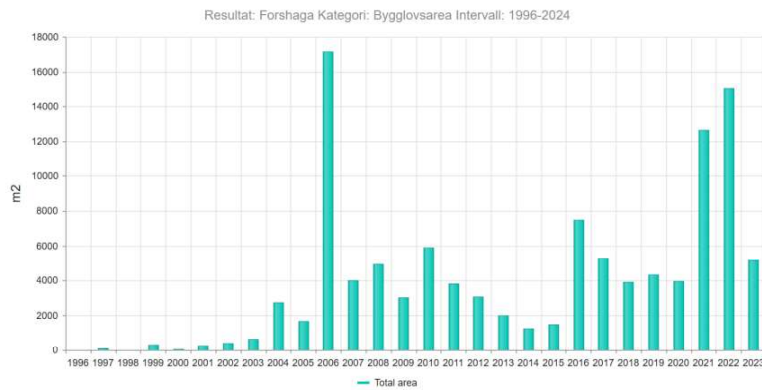
Forshaga kommun har goda vägförbindelser, där riksväg 62 löper genom kommunen och förbinder Karlstad i söder med Hagfors och Malung i norr. Tågtrafik saknas för passagerare, men bussförbindelserna är väl utbyggda genom Värmlandstrafik, med regelbundna linjer till Karlstad och andra närliggande orter. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, som ligger cirka 20 km söder om kommunen och erbjuder inrikes- och utrikesflyg.

Näringsliv

Forshaga kommun har ett näringsliv som domineras av industri, handel och tjänstesektor. Kommunen har cirka 500 registrerade företag, varav många är småföretag inom service och hantverk. Bland de största arbetsgivarna finns Stora Enso pappers- och förpackningsindustrin, samt Forshaga kommun, som har många anställda inom vård, skola och omsorg. Turismen är också en viktig näring, där sportfiske längs Klarälven lockar besökare från hela Sverige och Europa. Forshagaakademin, som erbjuder utbildning inom sportfiske och viltvård, bidrar till kommunens profil som en plats för naturupplevelser och friluftsliv.

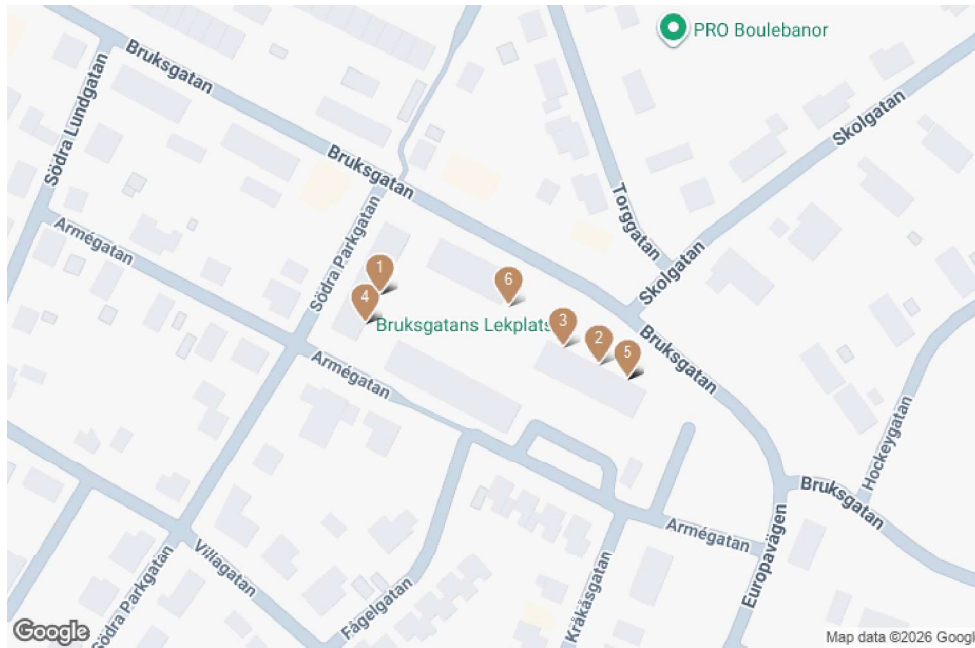
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ca 1 000 m² (år 2014) och närmare 15 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

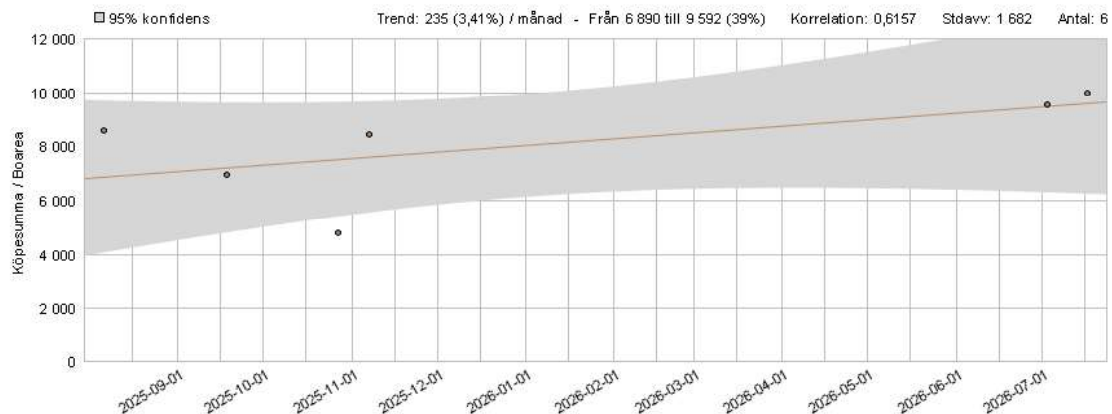


7.2 Ortsprisanalys

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 om fattar bostadsrättslägenheter på 2 rum och kök och boyta 48 - 64 m².

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 230 000 - 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 791 - 10 000 kr/m² med medel 7 761 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB bostadsrättsförening Sparven i Forshaga	2026-07-17	48	2	2	1970	3 304	10 000	480 000
HSB Brf sparven	2025-11-07	64	2	3	1971	4 205	8 437	540 000
Brf Sparven I Forshaga	2025-10-27	48	2	3	1971	3 426	4 791	230 000
Brf Sparven I Forshaga	2025-09-18	63	2	2	1971	4 199	6 984	440 000
Brf Sparven I Forshaga	2025-08-06	64	2	3	1971	4 343	8 593	550 000
Medel							7 761	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 300 000 kr, motsvarande 6 250 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juli 2026
300 000 KRONOR
Trehundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 250 tkr - 350 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea) **6 250**

Katrineholm 2026-07-25

VärderingsInstituttet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilaga I Foton utvändigt



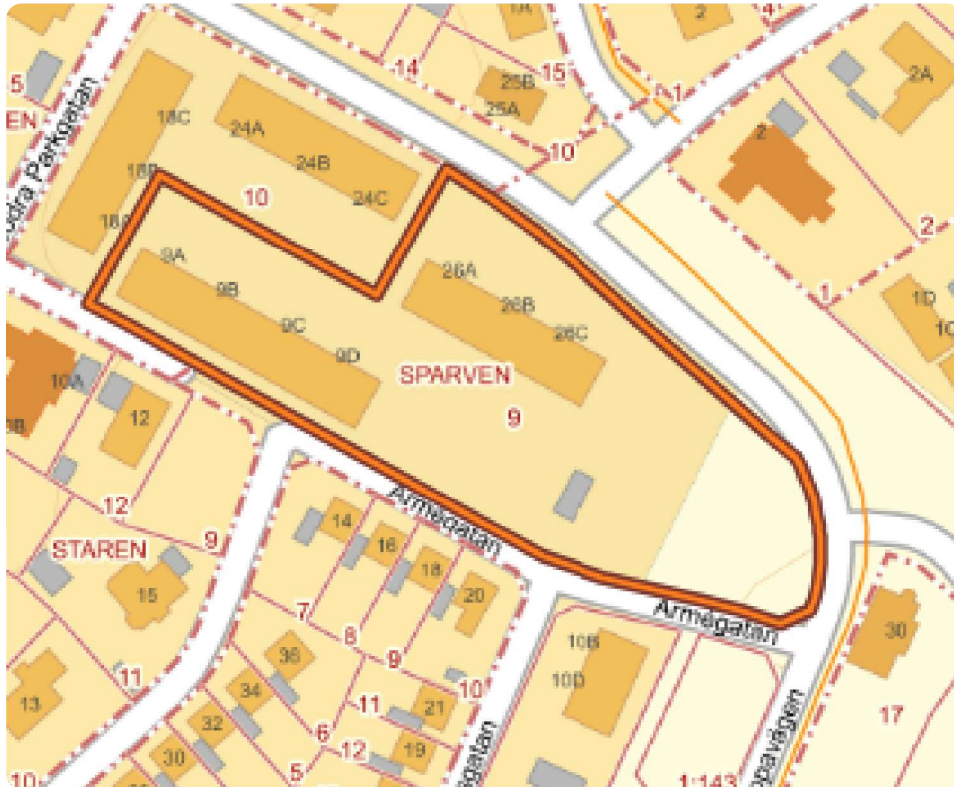
Vy från infart



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



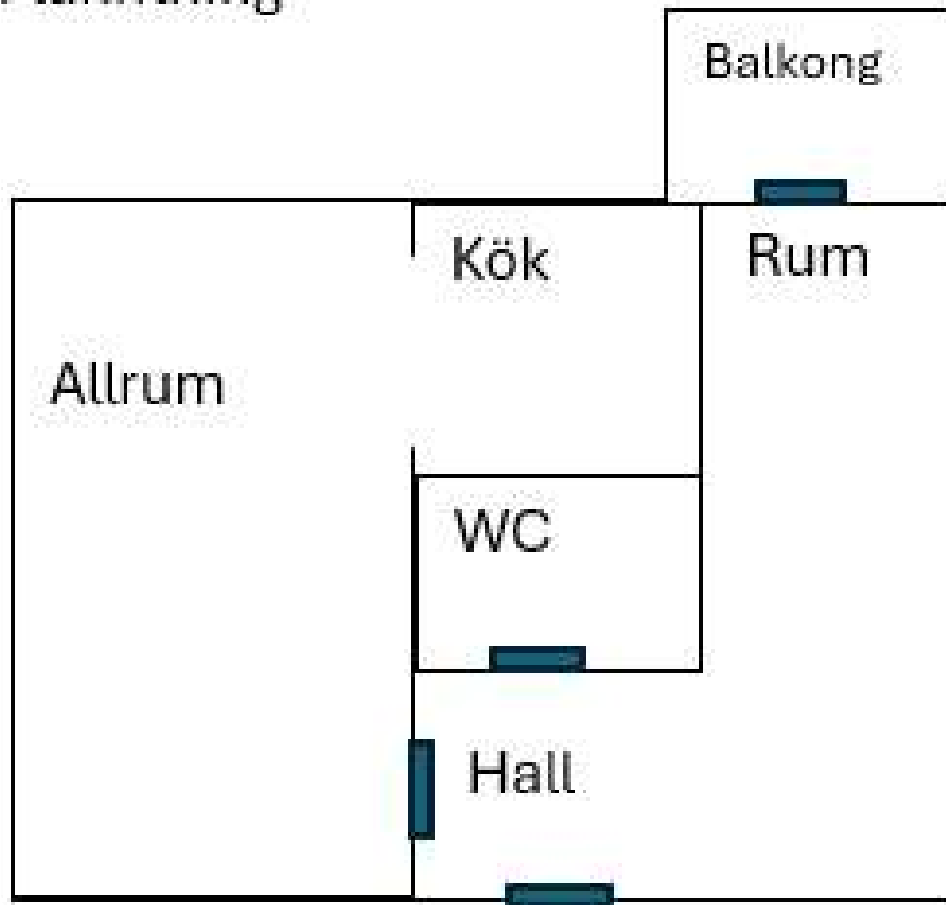
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | **FastighetSök**

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Forshaga Sparven 9	909a6a6f-c0ed-90ec-e040-ed8f66444c3f	170014394	2023-06-19
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1763	Forshaga Socken: forshaga	213043	2023-11-29
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-06-08

Adress

Adress

Armégatan 9 A, 9 B, 9 C, 9 D
667 32 Forshaga

Bruksgatan 26 A, 26 B, 26 C
667 32 Forshaga

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 8 072 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 800 000 SEK	1971-04-21	71/2512
2	678 000 SEK	1971-04-21	71/2513
3	802 000 SEK	1971-04-21	71/2514
4	200 000 SEK	1971-06-23	71/4374
5	316 500 SEK	1971-06-23	71/4375
6	100 000 SEK	1971-06-23	71/4376

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	240 500 SEK	1995-12-01	95/16226
9	359 500 SEK	1995-12-01	95/16228
10	3 085 500 SEK	1995-12-01	95/16229
12	490 000 SEK	2023-11-17	D-2023-00367477:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
7	Avtalsservitut Övrigt ändamål: förbud värmecentral mm	1972-07-12	72/3709
11	Avtalsservitut elledning Övrigt ändamål: elanläggning	2023-06-13	D-2023-00184086:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Uddevalla
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv sparven m m.	1966-03-04	17-FOR-783

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Stadsplan Forshaga 1:63 m fl(område vid vilan och vårdhemmet).	1982-09-15 Genomf. slut: 1992-06-30	17-Å-5099
---	--	-----------

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral mm	Förmån	Avtalsservitut	17-IM1-72/3708.1
Beskrivning Värmecentral mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Forshaga Sparven 9-10			
Last Forshaga Forshaga 1:143			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning

Förbud värmecentral mm	Last	Avtalsservitut	17-IM1-72/3709.1
Beskrivning Förbud värmecentral mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Forshaga Forshaga 1:143			
Last Forshaga Sparven 9-10			
Ändamål Vatten och avlopp	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 17-Å-7202.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Last Forshaga Forshaga 1:186 Forshaga Sparven 9 Forshaga Tärnan 17			
Ändamål Elledning, elanläggning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning D202300184086:1.1
Beskrivning Elledning, elanläggning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Karlstad Dingelsundet 2:65			
Last Forshaga Sparven 9			
Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 415272-2	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Forshaga Sparven 9-10			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 34 000 000 SEK	därav byggnadsvärde 27 000 000 SEK	därav markvärde 7 000 000 SEK
Taxerade ägare maskad		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 44677392 (2025)			
Taxeringsvärde 7 000 000 SEK	Riktvrdeområde 1763048	Byggrätt ovan mark 8 319 kvm	Riktvärde byggrätt 841 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 44676392 (2025)			

Taxeringsvärde 27 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1763048	Bostadsyta 6 789 kvm	Hyra 6 619 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2012	Värdeår 1971
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1934-04-21	17-GRA-695
Ägoutbyte fig 2-4,8,9,11-13,17-21	1970-05-29	17-E-456
Fastighetsreglering fig 1,2	1983 09 23	17-Å-6523
Ledningsrättsåtgärd	1984-03-02	17-Å-7202

Ursprung

Forshaga Forshaga 1:1

Avskild mark

Forshaga Sparven 10

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6600128.4	414476.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	10 478 m ²	10 478 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Grava Forshaga 1:60	1944-01-01	17-FOR-237
S-Forshaga Forshaga 1:60	1988-02-10	1780-88/1

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige