

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	FORSHAGA
Fastighetsbeteckning	KILEN 8
Värdetidpunkt	2025-12-16



Byggnad med grön träpanel samt trädgård med buskar och träd

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 Planritningar	20

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 2025-12-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	FORSHAGA KILEN 8
Adress	Torggatan 9 66732 Forshaga
Område	Forshaga
Upplåtelseform	
D-nr	F-2171-25-17
Nybyggnadsår	1940
Värdeår	1940
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KILEN 8 i Forshaga kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 128 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 64 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 1 065 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

2 000 000 KRONOR

Tvåmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 1 900 tkr - 2 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	15 625
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,24

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 2025-12-16 av Håkan Bennetoff. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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 inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2004-12-07	1763-P05/2
ÅSMYREN, DEL AV	Laga kraft: 2005-01-07	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2005-01-08, Genomf. slut: 2015-01-07		
Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1929-10-10	17-FOR-4
KILEN	Laga kraft: -	

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 065 m²

Obebyggda delar Trädgård, buskar och träd

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor

Avstånd I kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*

Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Ja *Källa: Fastighetsägaren*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1940	Källa: Metria
Boarea	128 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	64 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Pannrum, tvättstuga, allrum och förråd	
Entrévåning	Hall, hygienrum, vardagsrum och kök	
Våning 1 tr	3 sovrum och hygienrum	
Grund	Betongplatta och källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, laminat, plastmatta och råspånt	
Vägg	Tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till bergvärmepump (IVT).	Källa: Fastighetsägaren
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis, ugn inbyggd, micro inbyggd, köksfläkt, kyl/frys	
	Normal standard, gott skick	
Hygienrum	WC på entrévåning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ	
	Normal standard, gott skick	

<i>Hygienrum 2</i>	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, gott skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk Golv betong, väggar betong Normal standard, gott skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, gott skick

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage</i>	Trästomme, el finns Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 30 kvm m ² (uppskattad yta)
---------------	---

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	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. VärderingsInstituttet 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 2025-09-01, 1 577 731 SEK jämte ränta och kostnader (01-445337-25): 2025-09-03, D-2025-00311449:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 10 inteckningar om 1 663 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	150 000 kr	1977-12-14	77/8143	
2	217 500 kr	1991-06-13	91/12366	
3	157 500 kr	2001-12-13	01/30053	
4	39 000 kr	2003-06-13	03/14063	
5	64 000 kr	2008-11-18	08/30726	
6	178 000 kr	2013-12-03	13/28773	
7	107 500 kr	2013-12-03	13/28774	
8	191 500 kr	2016-05-24	D-2016-00229178:1	
9	288 000 kr	2020-08-28	D-2020-00349131:1	
10	270 000 kr	2021-10-21	D-2021-00471348:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 610 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 255 000 kr

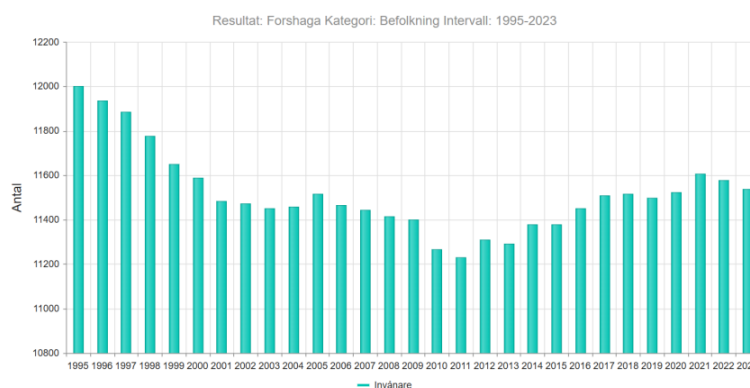
varav mark 355 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

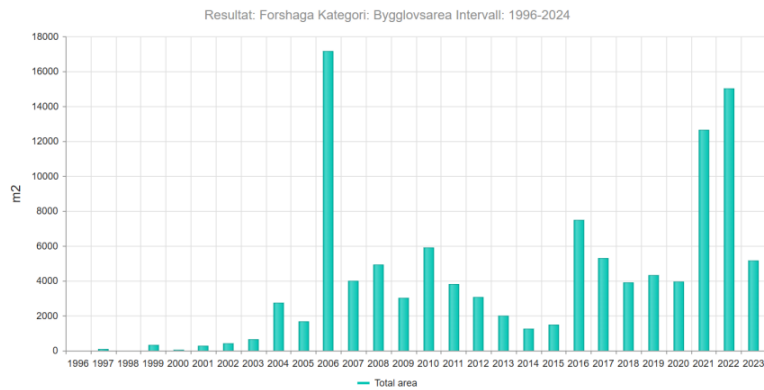
Forshaga kommun har goda vägförbindelser, där riksväg 62 löper genom kommunen och förbinder Karlstad i söder med Hagfors och Malung i norr. Tågtrafik saknas för passagerare, men bussförbindelserna är väl utbyggda genom Värmlandstrafik, med regelbundna linjer till Karlstad och andra närliggande orter. 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.

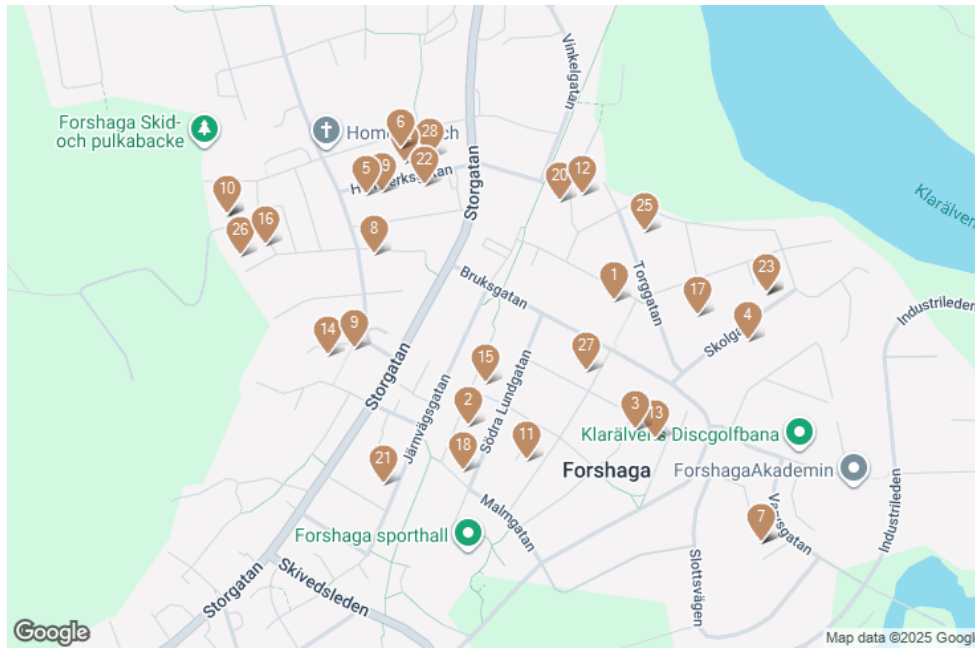
Byggande i kommunen

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:

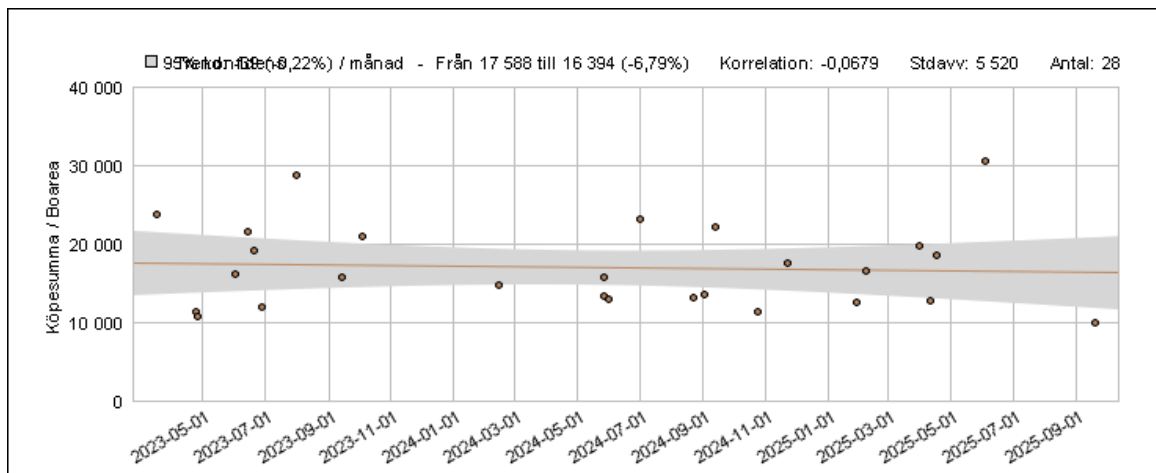


8.2 Ortsprisanalys

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 63 - 213 m², standardpoäng 25 - 44, byggår 1924 - 2008, areal tomt 297 - 1 949 m² under perioden 2023-03-17 och framåt.

Sökningen genererade 24 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 300 000 - 2 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 384 - 30 555 kr/m² med medel 17 811 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,8 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Forshaga	Domherren 13	2025-06-04	90	90	29	1966	721	E	L	2,1	30 555	2 750 000
Forshaga	Järpen 7	2025-04-17	95	5	37	1960	763	E	L	1,2	18 684	1 775 000
Forshaga	Orren 4	2025-04-11	164	120	32	1959	1 949	E	L	1,1	12 774	2 095 000
Forshaga	Snickaren 2	2025-04-01	93	63	43	1947	903	E	L	1,2	19 892	1 850 000
Forshaga	Skräddaren 6	2025-02-07	165	78	31	1947	988	E	L	1,6	16 666	2 750 000
Forshaga	Tärnan 7	2025-01-29	151	58	29	1972	916	E	L	1,1	12 682	1 915 000
Forshaga	Kooperatören 7	2024-11-22	105	63	26	1950	998	E	L	1,6	17 619	1 850 000
Forshaga	Verkmästaren 15	2024-10-25	120		27	1973	297	E	L	1,1	11 458	1 375 000
Forshaga	Svarvaren 7	2024-09-13	63	63	33	1953	768	E	L	1,3	22 222	1 400 000
Forshaga	Rödstjärten 17	2024-09-02	103	75	27	1947	950	E	L	1,2	13 592	1 400 000
Forshaga	Pilen 3	2024-08-23	99	96	33	1963	903	E	L	1,1	13 131	1 300 000
Forshaga	Järpen 10	2024-07-01	95	5	28	2008	767	E	L	1,7	23 157	2 200 000
Forshaga	Verkmästaren 23	2024-05-31	129	6	42	1976	765	E	L	1,2	12 984	1 675 000
Forshaga	Duvan 8	2024-05-27	112	43	25	1965	639	E	L	1,6	13 392	1 500 000
Forshaga	Gjutaren 4	2024-05-27	127	80	39	1960	782	E	L	1,5	15 748	2 000 000
Forshaga	Domherren 11	2024-02-15	188		37	1977	868	E	L	1,6	14 893	2 800 000
Forshaga	Snickaren 3	2023-10-04	129	60	29	1947	792	E	L	2,7	20 930	2 700 000
Forshaga	Vingen 12	2023-09-14	82		31	1973	408	E	L	1,6	15 853	1 300 000
Forshaga	Kastanjen 21	2023-08-01	90	21	35	1924	676	E	L	2,8	28 888	2 600 000
Forshaga	Uggjan 19	2023-06-20	114	139	34	1972	1 028	E	L	1,6	19 298	2 200 000
Forshaga	Skräddaren 16	2023-06-14	67	67	44	1947	824	E	L	1,5	21 641	1 450 000
Forshaga	Storken 2	2023-06-02	120	60	27	1939	909	E	L	2,1	16 250	1 950 000
Forshaga	Bofinken 6	2023-04-24	213	48	36	1955	1 207	E	L	1,5	11 384	2 425 000
Forshaga	Skräddaren 14	2023-03-17	105	63	38	1947	901	E	L	2,2	23 761	2 495 000
Medel											1,6	17 811

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

Framförallt värderingsobjektets bra läge med normal standard. Gott skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 000 000 kr, motsvarande 15 625 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

2 000 000 KRONOR

Tvåmiljoner kronor

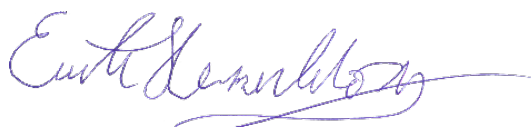
Bedömt värdeintervall 1 900 tkr - 2 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² (marknadsvärde / boarea)	15 625
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,24

Katrineholm 2025-12-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



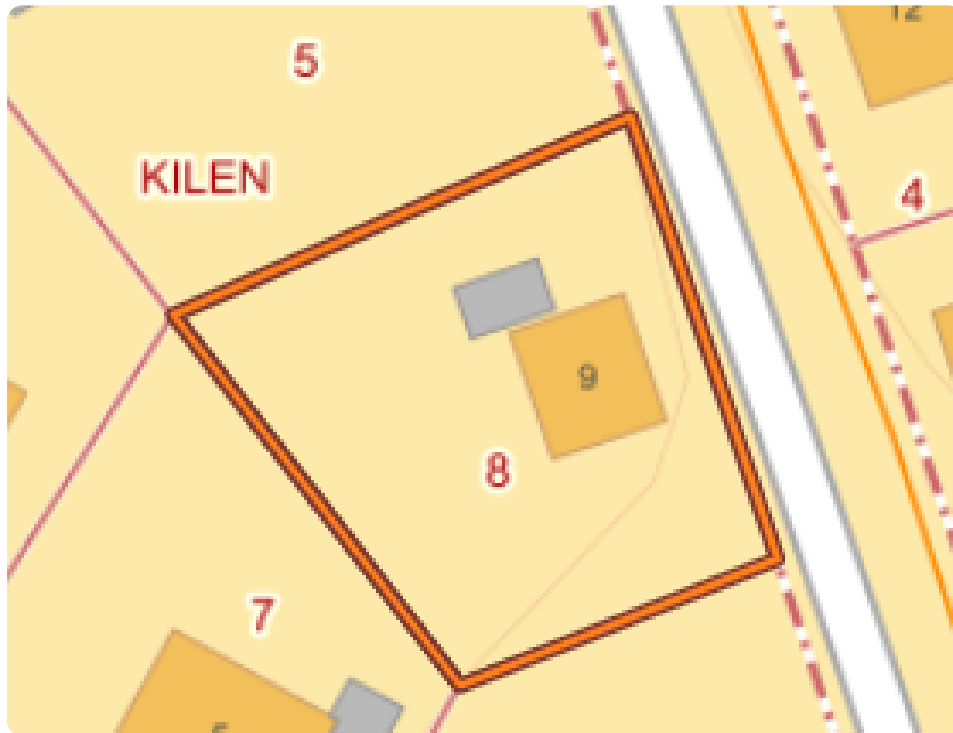
Vy från baksida



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskartan. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofotot. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar

