

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

FORSHAGA

Fastighetsbeteckning

SNÖDROPPEN 2

Värdetidpunkt

2026-03-27



Vy från framsida. Byggnad med röd träpanel samt tomtmark i suterräng

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 2026-03-27.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	FORSHAGA SNÖDROPPEN 2
Adress	Smultronstigen 3 667 31 Forshaga
Område	Forshaga
Upplåtelseform	
D-nr	F-80-26-17
Nybyggnadsår	1940
Värdeår	1954
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SNÖDROPPEN 2 i Forshaga kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor och plåt. Boarean uppgår till 87 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 54 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 946 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
1 500 000 KRONOR
Enmiljonfemhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 400 tkr - 1 600 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	17 241
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,56

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 2026-03-27 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog 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 inom planlagt område.

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

Källa: Metria

Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1976-02-18	17-L-651
GROSSBOL 1:10,1:36,1:308 M FL.	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

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 946 m²
Obebyggda delar Gräsmatta
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*
Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
Bredband via fiber Nej *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, om/tillbyggt 1954 *Källa: Metria*
Boarea 87 m² *Källa: Metria*
 Fördelat på 4 rum och kök
Biarea 54 m²

Våningar	Två plan
Entréväning	Hall, 2 sovrum, vardagsrum, hygienrum, tvättstuga och kök
Våning 1 tr	Hall, sovrum och hygienrum
Grund	Krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas, isolerglas
Yttertak	Betongpannor och plåt
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och plastmatta
Vägg	Tapet
Tak	Målade skivor och panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till värmepump (luft/vatten) (IVT). <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, micro inbyggd (Samsung), köksfläkt, diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Samsung) Normal standard, gott skick
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Normal standard, gott skick
Hygienrum 2	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar Tapet WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Hisense), tvättbänk Golv klinker, väggar kakel Normal standard, gott skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick
5.5 Övrig byggnad	
Garage	Trästomme, el Normal standard, normalt skick

Byggnadsarea: 25 m² (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.

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 2025-10-03, 1 619 166 SEK (Beslutsnummer 12254935559): 2025-10-07, D-2025-00361073:1
Utmätning 2025-10-03, 1 619 166 SEK (Beslutsnummer 12254934669): 2025-10-07, D-2025-00361074:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-11-10, D-2025-00410931:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 8 inteckningar om 743 400 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	120 000 kr	1981-03-04	81/1515	
2	20 000 kr	1981-03-04	81/1516	
3	4 400 kr	1990-05-04	90/6248	
4	204 000 kr	1992-05-04	92/7009	
5	119 000 kr	1992-05-04	92/7011	
6	67 000 kr	2003-03-11	03/5920	
7	146 000 kr	2011-10-14	11/22771	
8	63 000 kr	2015-12-28	D-2015-00606420:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 959 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 663 000 kr

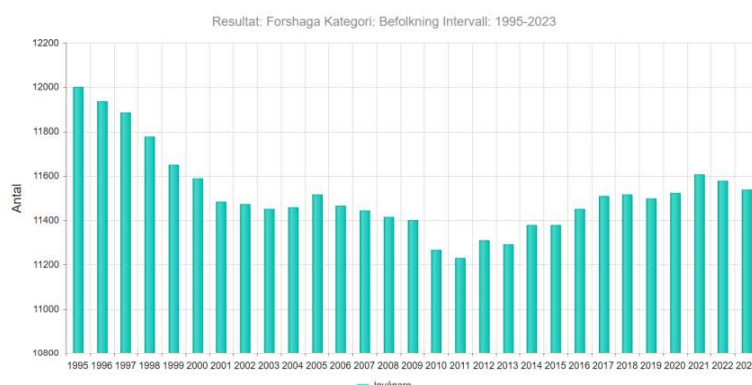
varav mark 296 000 kr

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

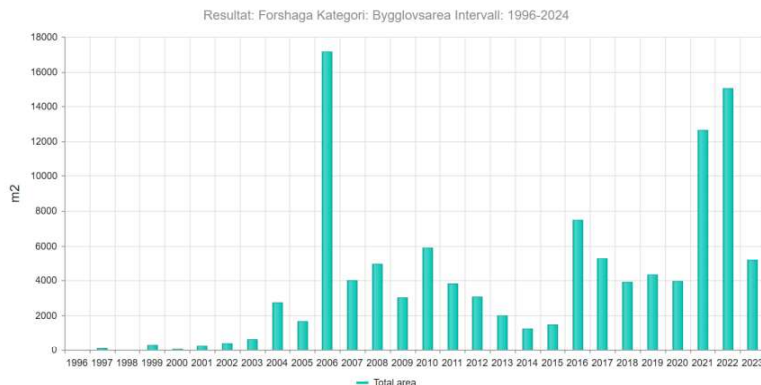
Forshaga kommun har goda vägförbindelser, där riksväg 62 löper genom kommunen och förbinder Karlstad i söder med Hagfors och Malung i norr. Tågtrafik saknas för passagerare, men bussförbindelserna är väl utbyggda genom Värmlandstrafik, med regelbundna linjer till Karlstad och andra närliggande orter.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

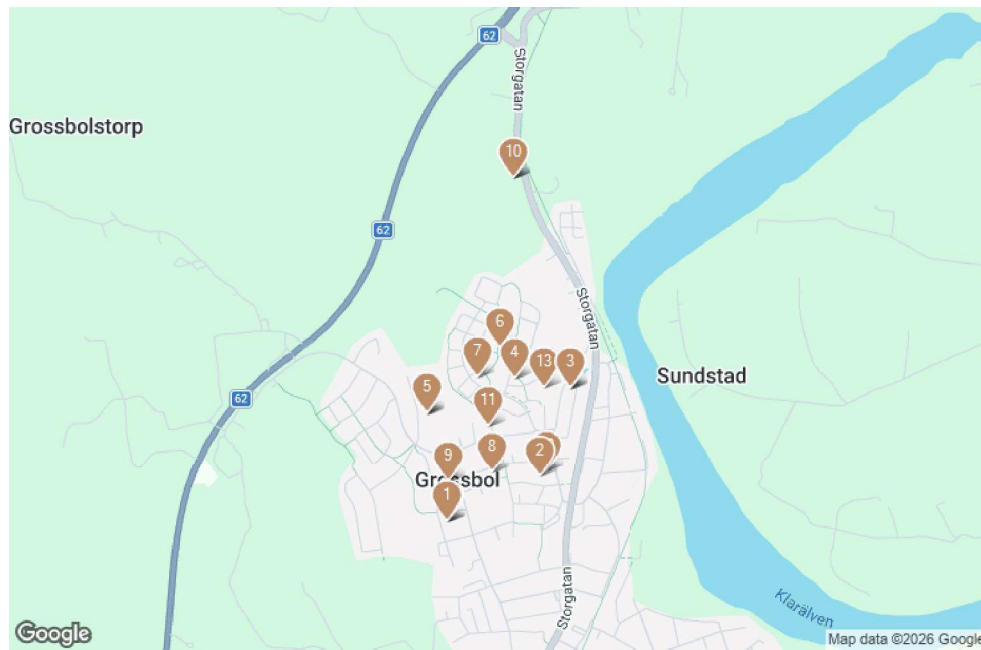
Byggande i kommunen

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:

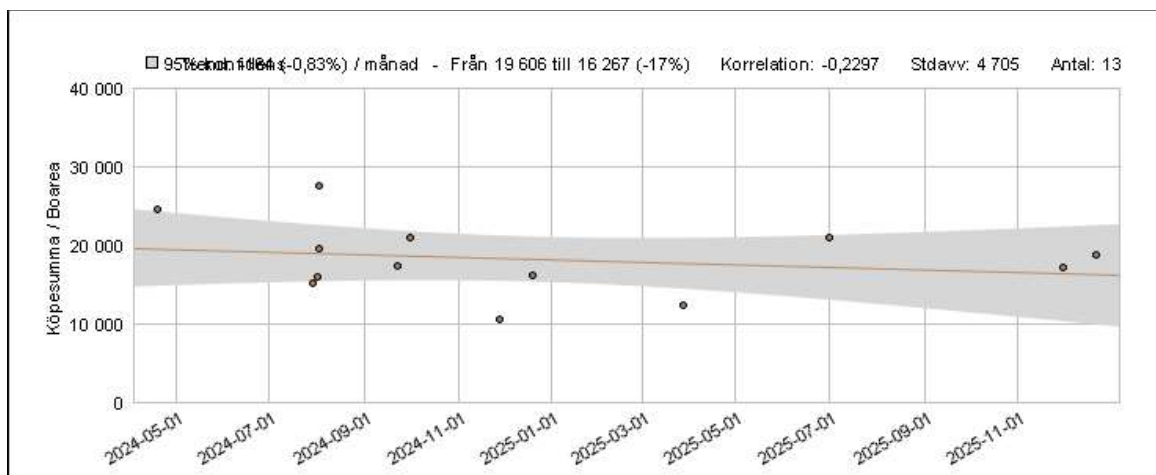


8.2 Ortsprisanalys

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/Barea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 60 - 119 m², standardpoäng 27 - 43, byggår 1920 - 1978, areal tomt 604 - 2 069 m² under perioden 2024-04-19 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 250 000 - 2 250 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 593 - 24 583 kr/m² med medel 17 489 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,9 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Forshaga	Vetet 7	2025-12-22	72	72	36	1957	1 092	E	L	1,2	18 750	1 350 000
Forshaga	Liljekonvaljen 10	2025-12-01	99	109	32	1961	912	E	L	1,3	17 171	1 700 000
Forshaga	Ringblomman 4	2025-07-01	105		35	1973	1 076	E	L	1,6	20 952	2 200 000
Forshaga	Gökårten 1	2025-03-28	116	30	30	1978	1 032	E	L	1,0	12 500	1 450 000
Forshaga	Blåsippan 2	2024-12-20	107	87	43	1936	1 841	E	L	1,1	16 261	1 740 000
Forshaga	Anemonen 4	2024-11-28	118		29	1977	604	E	L	1,1	10 593	1 250 000
Forshaga	Förgätmigejen 2	2024-10-01	107	60	35	1977	665	E	L	1,7	21 028	2 250 000
Forshaga	Havren 17	2024-09-23	78	76	37	1963	856	E	L	1,1	17 307	1 350 000
Forshaga	Klöver 5	2024-08-02	87	60	37	1954	1 207	E	L	1,8	19 540	1 700 000
Forshaga	Blålockan 3	2024-08-01	95	63	30	1959	1 133	E	L	1,8	16 052	1 525 000
Forshaga	Liljekonvaljen 7	2024-07-29	119	56	27	1962	1 108	E	L	1,9	15 126	1 800 000
Forshaga	Snödroppen 5	2024-04-19	60	26	43	1920	2 069	E	L	1,8	24 583	1 475 000
Medel										1,4	17 489	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge med normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 500 000 kr, motsvarande 17 241 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

1 500 000 KRONOR

Enmiljonfemhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 400 tkr - 1 600 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	17 241
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,56

Katrineholm 2026-04-20

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

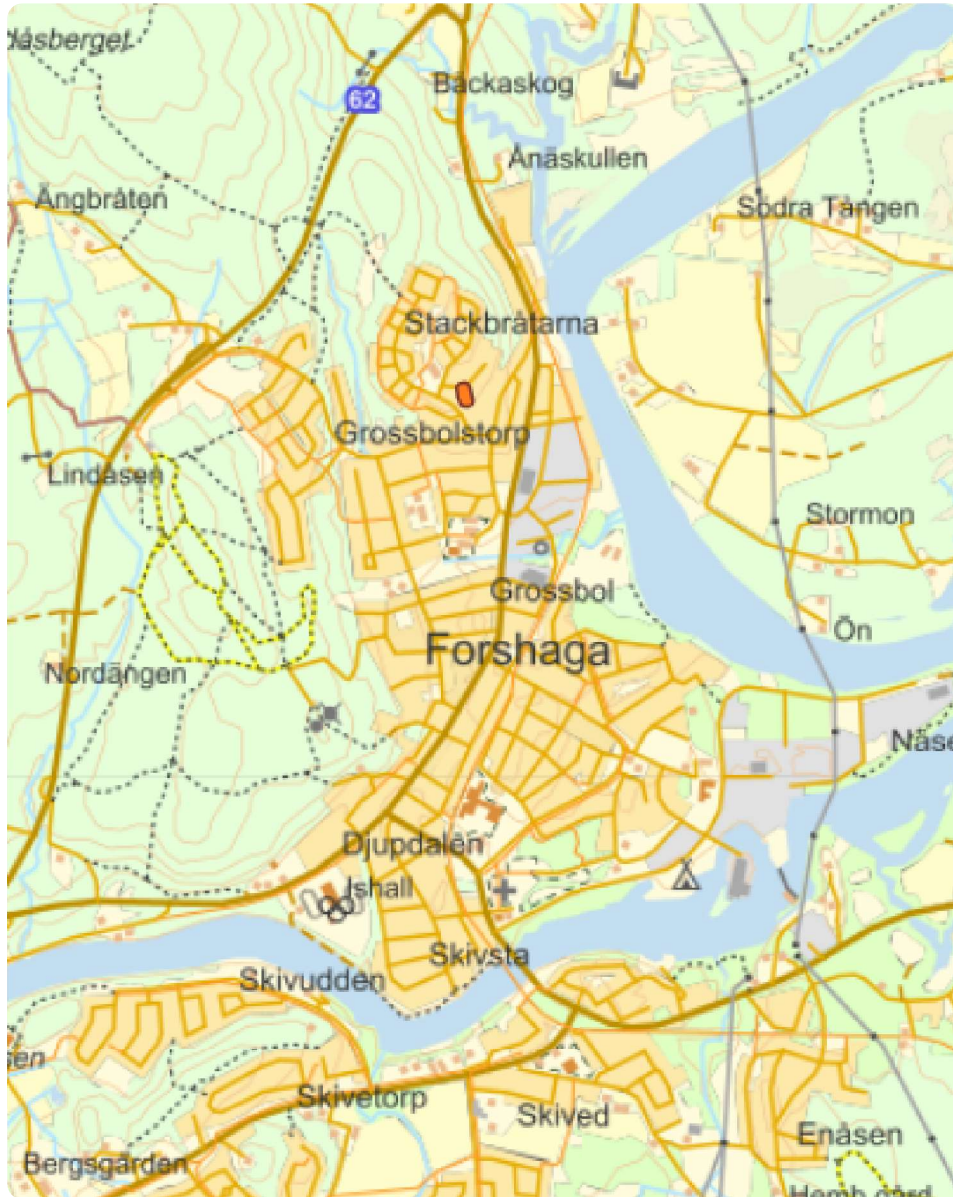


Vy från baksida med ingång mot tvättstuga



Baksida med Garage

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa
Metria



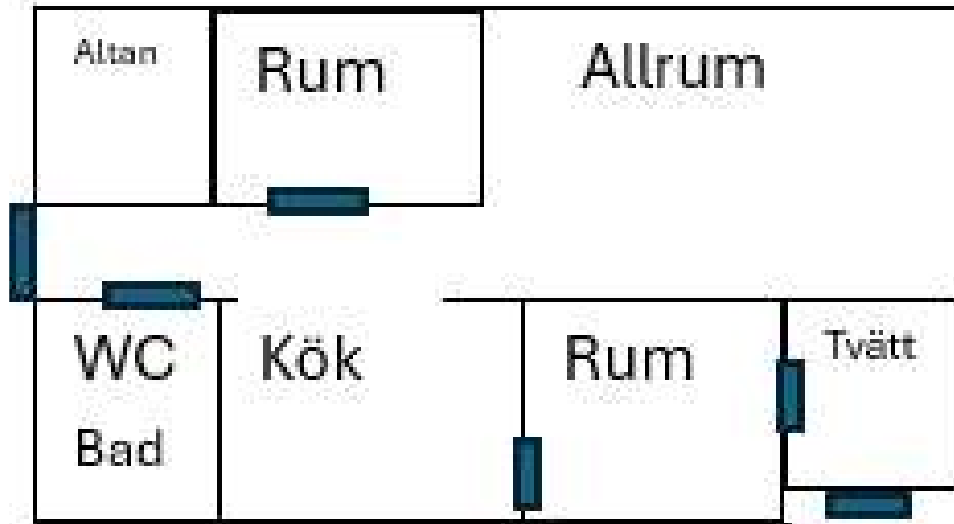
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning bottenvåning



Planritning ovanvåning

