

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Forshaga

Fastighetsbeteckning

Öjenäs 1:277

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel samt högbevuxen trädgård.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Forshaga Öjenäs 1:277	Lagfaren ägare	F-853-25-17
Objektets adress	Dyvelstensvägen 18B 667 30 Forshaga	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-13

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1960. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	75 kvm (enligt taxeringen) ca 123 kvm (enligt kommunen), fördelat på 3 rum och kök
Biarea	25 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	996 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård samt asfalterad och stenbelagda ytor.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Forshaga kommun ca 3,5 km från Forshaga centrum och 1,8 mil från Karlstad, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och skogsmark. Förskola, skola och hälsocentral finns i Forshaga ca 3 km bort.
Övrigt	Det finns även ett garage.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

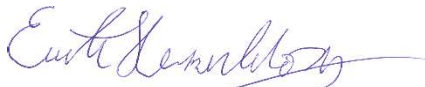

1 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 800 000 – 2 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	15 447 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,23
---------------	---------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-05-16

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom
Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	<p>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Dennis Gunnar i närvaro av personal från kronofogden utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Godkända bygglov finns för: 2017 – Inglasad altan 2020 – Tillbyggnad av bostadsdel (48kvm) samt uppförande av ny garagebyggnad (ca 70 kvm) 2021 – Installation av eldstad/braskamin Källa: Forshaga Kommun
El Vatten Avlopp Bredband (fiber)	El ansluten till allmänt nät (avstängt vid besiktningstillfället). Kommunalt vatten. Kommunalt avlopp. Information ej erhållits
Övrigt	Avvikelse från fastighetsutdrag gällande kvm bostadsyta. Noterade uppgifter i fastighetsutdrag: 75 kvm. Efter kontakt med kommun och erhållande av bygglovshandlingar, avseende tillbyggnad, uppgår kvm bostadsyta till ca 123 kvm.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Byggår 1960
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel 2-glas iso. Vita. Plåt Direktverkande el med kompletterande luftvärmepump samt braskamin. Godkända rökkanaler ej verifierat, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation Inglasad altan.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med allrum och teknikutrymme Entréplan med WC/bad, WC/dusch, två sovrum, kök, vardagsrum samt tvättstuga.
Kök	Utformning	Vinkelkök. Utan matplats. Normal standard, bra skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Ugn (IKEA), spishäll (okänt), fläkt (Franke), kyl/frys (Samsung)
Hygienrum 1 Entréplan	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel/våtrumskivor. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dubbeldusch.
Hygienrum 2 Entréplan	Ytskikt	WC/bad. Vägg med kakel/våtrumsskivor. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och badkar
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare, tvättställ.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett, klinker, plastmatta
	Vägg	Tapet samt målade träpanel.
	Tak	Målat, målade träskivor samt träpanel.
Övrigt		
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Renoverat i omgångar. Bristfälligt underhåll, djurspillning samt sopor generellt genom hela bostaden.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garage	Byggnad med träfasad och plåttak. 2 st garageportar samt separat ingång. Ansluten till el. Normal standard, bra skick. Byggnadsarea ca 70 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 547 000 kr, varav byggnad 1 151 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 396 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 529 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Se bilaga 2
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		
Övrigt		
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).
Försäkring		Information saknas
Handräckning		Vid besiktningen var byggnaden i möblerat men övergivet skick. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-05-01 och framåt med en boarea mellan 90 och 150, tomtareal 708 samt 1 343.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 710 000 – 3 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 800 – 29 500 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 2,9, med en genomsnittlig nivå på 1,7 den senaste tiden.

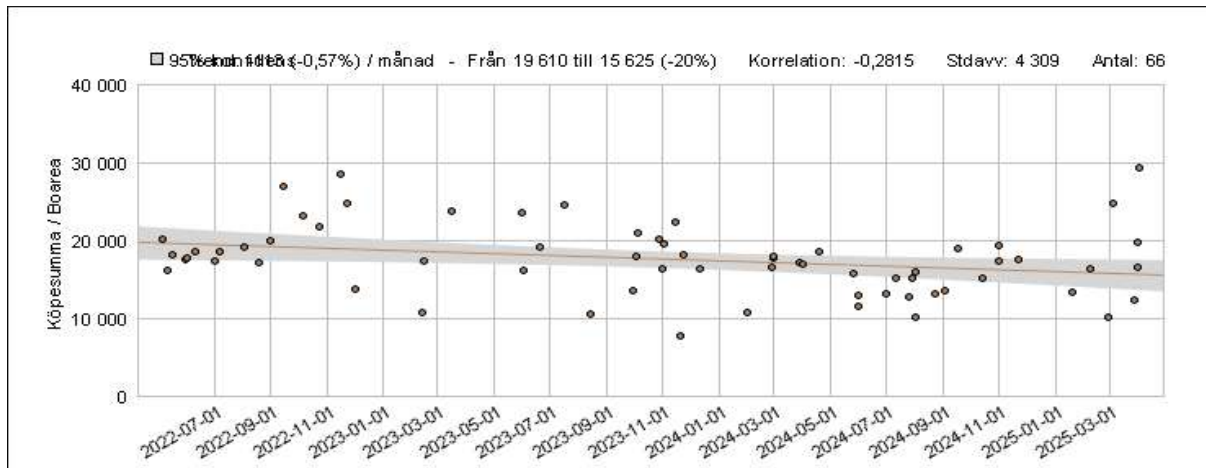


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett mindre bra läge i anslutning till landsväg. Byggnad med normal standard. Renoverat i omgångar. Kallställt med bristande underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den mellersta nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Vit träfasad samt trädgård.



Foto, huvudbyggnad, inglasad altan och trädgård.

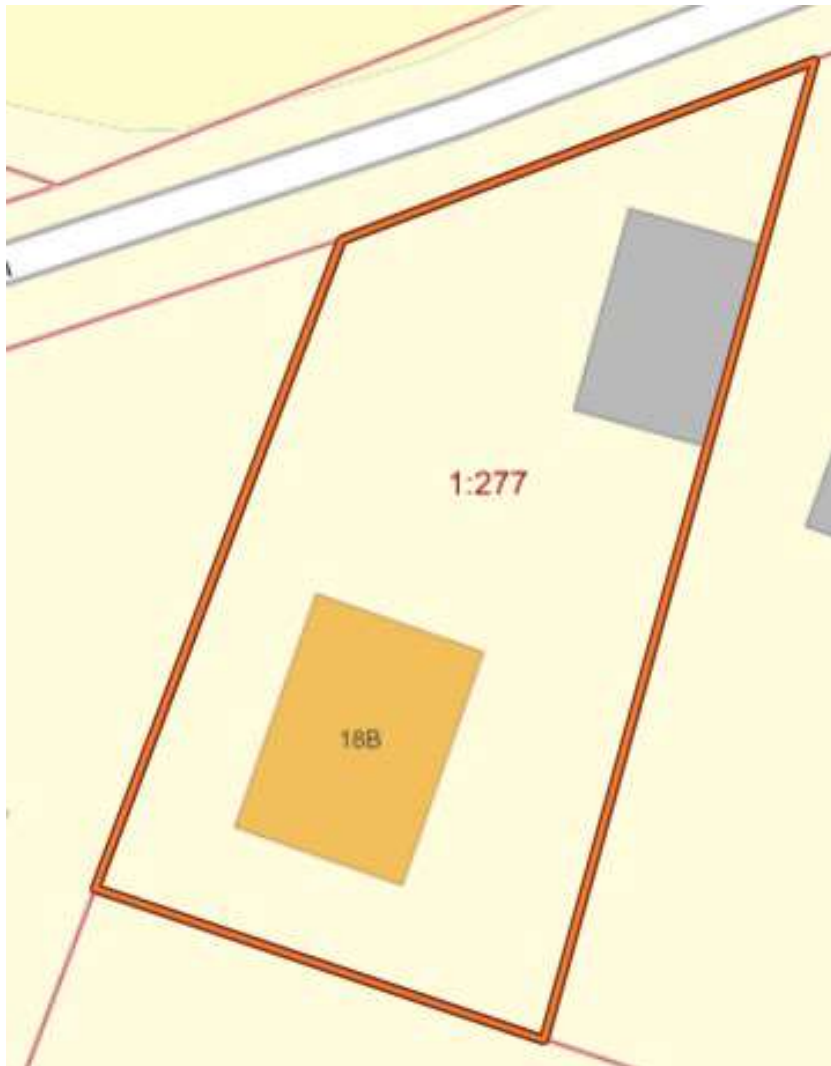


Foto, garagebyggnad, omålad träfasad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



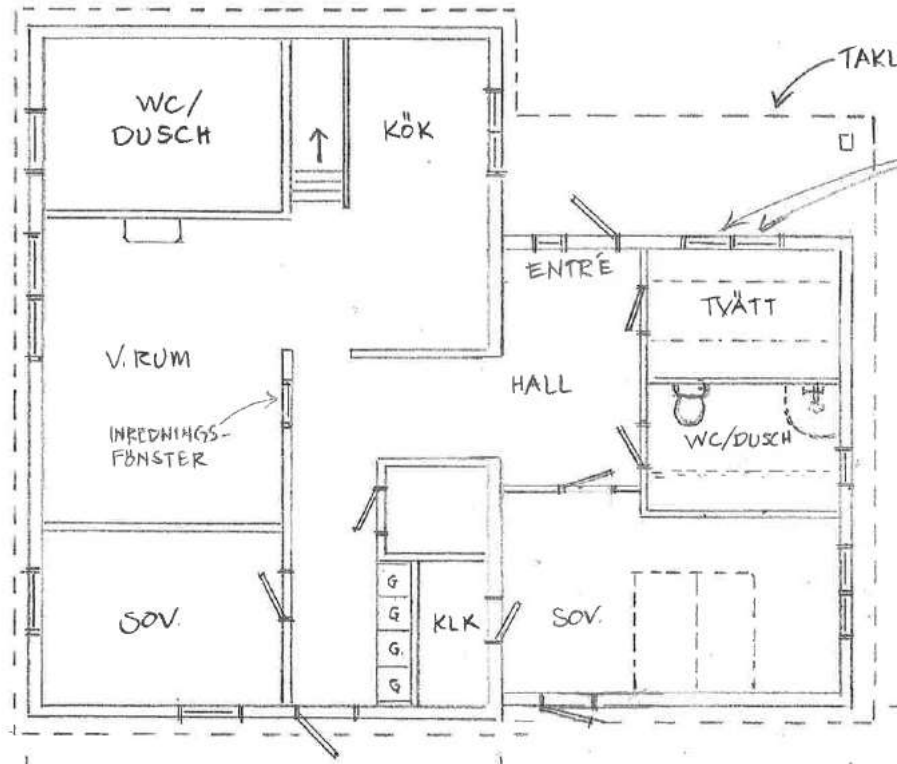
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning

Infogas egenritad eller erhållen planritning



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Forshaga Öjenäs 1:277	UUID: db157220-53ca-84a0-e040- ed8f5e440c1f	Senaste ändringen i allmänna delen 2013-04-25
Nyckel: 170228457	Län- och kommunkod 1763	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-04
Distrikt Forshaga Socken: Forshaga	Distriktskod 213043	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-17

Adress

Adress Dyvelstensvägen 18B 667 30 Forshaga

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6598438.9	411771.4	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	996 kvm	996 kvm	
1	996 kvm	996 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-28, 2.429.438 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-108075-25	2025-03-03	D-2025-00073435:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 13/27665
Avser inteckning 14/12132
Avser inteckning d-2014-00408854:3
Avser inteckning d-2015-00579839:1
Avser inteckning d-2017-00524514:1
Avser inteckning d-2020-00335633:1
Avser inteckning d-2021-00519567:2
Avser inteckning d-2022-00109422:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 2.529.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250.000 SEK	2013-11-20	13/27665

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	500.000 SEK	2014-06-09	14/12132
3	270.000 SEK	2014-10-08	D-2014-00408854:3
4	170.000 SEK	2015-12-11	D-2015-00579839:1
5	103.000 SEK	2017-10-11	D-2017-00524514:1
6	800.000 SEK	2020-08-20	D-2020-00335633:1
7	276.000 SEK	2021-11-16	D-2021-00519567:2
8	160.000 SEK	2022-03-16	D-2022-00109422:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
727700-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.547.000 SEK	1.151.000 SEK	396.000 SEK

--

Värderingsenhet småhusmark 301098140.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
396.000 SEK	1763001	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
996 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301098141.

Bebyggelseyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	1.151.000 SEK	43
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
75 kvm	25 kvm	80 kvm

Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår	Värdeår 1960
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2013-04-25	1763-13/3 Akt

Ursprung

Forshaga Öjenäs 1:12

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige