

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HAGFORS

Fastighetsbeteckning

TOFSMESEN 12

Värdetidpunkt

2025-11-06



Tegelvilla med trädgård bestående av 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 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 2025-11-06.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HAGFORS TOFSMESEN 12
Adress	Klörevägen 7 68334 Hagfors
Område	Hagfors
Upplåtelseform	
D-nr	F-1249-25-17
Nybyggnadsår	1956
Värdeår	1956
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

TOFSMESEN 12 i Hagfors kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 95 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 95 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 814 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
300 000 KRONOR
Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 250 tkr - 350 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 158
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,72

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-04 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 utom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
STADSPLAN	1949-04-22	17-HAG-17
-	Laga kraft: -	
DEL AV HAGFORS		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
DELVIS UPPHÄVD SE AKT 17-Y-656		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	814 m ²
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	
Avlopp	Kommunalt	
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 1956	Källa: Metria
Boarea	95 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	95 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Hygienrum, tvättstuga, pannrum och förråd	
Entréväning	3 sovrum, allrum, hygienrum och kök	
Grund	Källargrund	

Stomme	Tegel
Fasad	Tegel
Fönster	2-glas, kopplade
Yttertak	Betongpannor
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, plastmatta och laminat. Sämre skick
Vägg	Tapet. Sämre skick
Tak	Målade skivor. Sämre skick
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Panasonic).
	<i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
	Enda värmekällan till byggnaden.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
	<i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
	Ej godkänd
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis, köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys
	Slitet och nedsmutsat kök.
	Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta
	WC, tvättställ, dusch
	Sämre skick
	Låg standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin
	Golv betong, väggar betong
	Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick

5.5 Övrig byggnad

Garage	Trästomme, el
	Sämre skick
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 30 kvm m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

Källa: Representant för fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. På tomten fanns bråte.

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 2025-04-16, 203 501 SEK jämte ränta och kostnader Utslagsnummer 01-215215-25: 2025-04-22, D-2025-00138301:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 425 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	28 000 kr	1955-10-05	55/926A	
2	19 700 kr	1955-10-05	55/926B	
3	2 700 kr	1957-02-06	57/110	
4	1 000 kr	1956-10-03	56/1111	
5	8 000 kr	1981-09-09	81/5625	
6	365 600 kr	2006-09-29	06/26372	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 414 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 322 000 kr

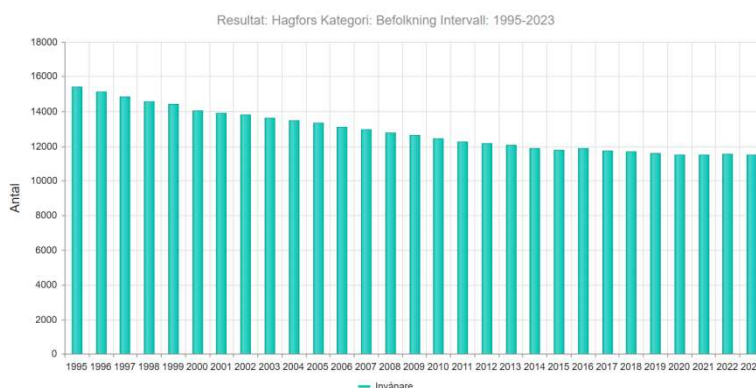
varav mark 92 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Hagfors kommun ligger i den norra delen av Värmlands län och präglas av ett kuperat landskap med stora skogsområden, sjöar och vattendrag. Klarälven rinner genom kommunen och har historiskt haft stor betydelse för både näringsliv och bebyggelse. Den största tätorten är Hagfors, som även är centralort, följt av orter som Ekshärad, Geijersholm och Sunnemo. Kommunen har en befolkning på cirka 11 500 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i centralorten Hagfors medan resten är spridda över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

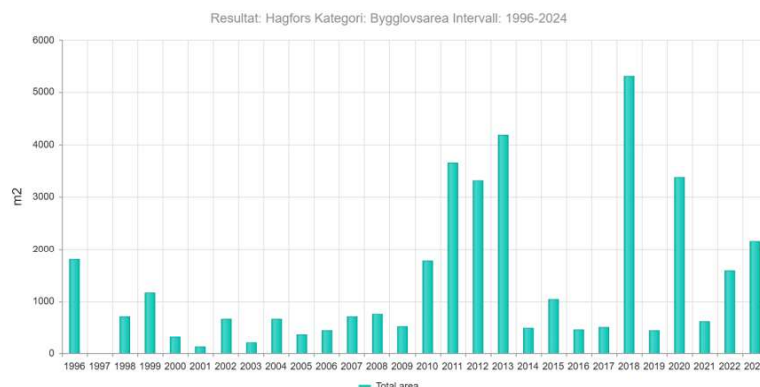
Hagfors kommun har goda vägförbindelser, där riksväg 62 går genom kommunen och förbinder Karlstad i söder med Syslebäck i norr. Vägen följer Klarälvens dalgång och utgör en viktig transportled för både gods- och persontrafik. Kommunen saknar reguljär persontågstrafik, men har bussförbindelser genom Värmlandstrafik, som erbjuder linjer till Karlstad, Torsby och andra närliggande orter. Hagfors flygplats ligger strax utanför centralorten och erbjuder reguljära flygförbindelser till Stockholm, vilket gör kommunen tillgänglig för både invånare och företag.

Näringsliv

Hagfors kommun har ett näringsliv som präglas av industri, skogsbruk och turism. Kommunen har cirka 700 registrerade företag, där många är småföretag inom tillverkning och service. Den största arbetsgivaren är Uddeholm, en världsledande producent av verktygsstål, som har sitt huvudkontor och produktionsanläggning i kommunen. Andra viktiga arbetsgivare är Hagfors kommun, Region Värmland och företag inom skogs- och träindustrin. Besöksnäringen är betydande för kommunen med besöksmål som Långbergets sporthotell, Huskyfarm Ekshärad och Klarälvens kanot- och fiskemöjligheter lockar både svenska och internationella besökare.

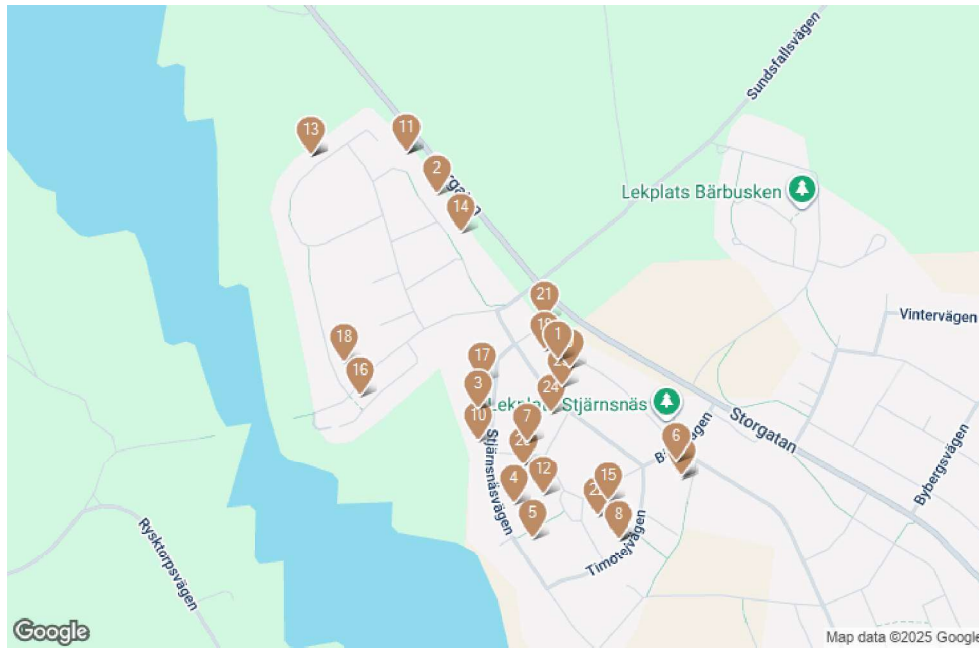
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 500 m² (år 2019) och över 5 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

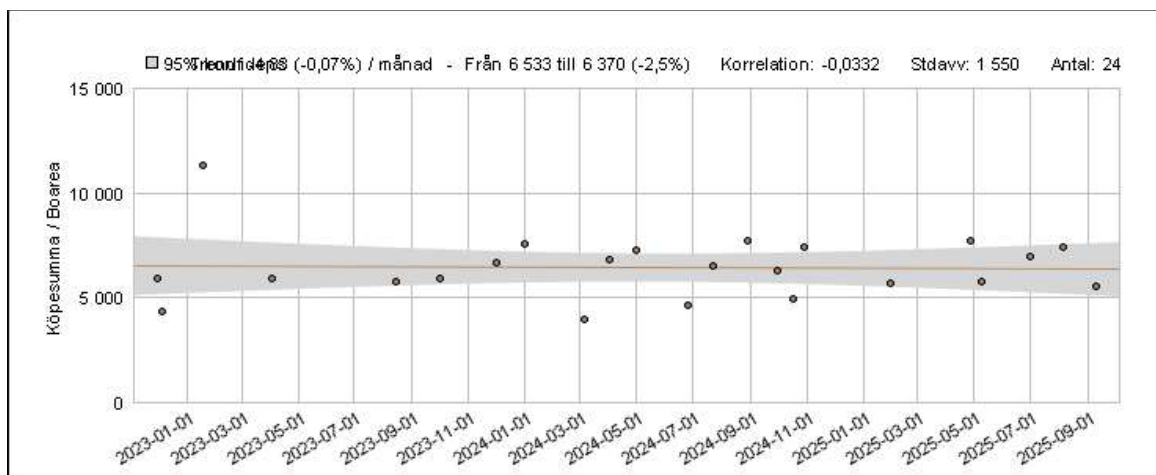


8.2 Ortsprisanalys

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 83 - 112 m², standardpoäng 25 - 34, byggår 1942 - 1981, areal tomt 290 - 1 830 m² under perioden 2024-01-02 och framåt.

Sökningen genererade 19 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 400 000 - 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 656 - 9 882 kr/m² med medel 6 846 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 3,0 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Hagfors	Bryggaren 1	2025-09-02	94	44	28	1945	1 244	E	L	2,0	8 510	800 000
Hagfors	Morkullan 16	2025-08-05	91	33	29	1981	1 228	E	L	1,3	7 417	675 000
Hagfors	Tjädern 4	2025-06-30	94	12	25	1958	542	E	L	1,9	6 968	655 000
Hagfors	Hackspetten 3	2025-05-09	101	71	32	1949	1 806	E	L	1,1	5 742	580 000
Hagfors	Läraren 8	2025-04-29	88	42	30	1945	960	E	L	1,5	6 818	600 000
Hagfors	Hyvlaren 1	2024-12-02	83	40	26	1942	1 022	E	L	1,3	4 819	400 000
Hagfors	Trasten 4	2024-10-18	112	100	26	1951	942	E	L	1,3	4 955	555 000
Hagfors	Vällaren 34	2024-10-18	111		29	1967	400	E	L	1,6	6 756	750 000
Hagfors	Hyvlaren 3	2024-10-02	84	42	29	1943	290	E	L	1,7	6 547	550 000
Hagfors	Måsen 5	2024-09-30	103	30	26	1959	818	E	L	1,7	6 310	650 000
Hagfors	Tjädern 1	2024-08-30	104	80	26	1950	1 055	E	L	2,0	7 692	800 000
Hagfors	Masmästaren 1	2024-08-20	97	92	29	1951	1 830	E	L	1,4	6 443	625 000
Hagfors	Ritaren 21	2024-07-31	99	75	30	1945	1 072	E	L	2,5	9 090	900 000
Hagfors	Hackspetten 6	2024-06-25	102	65	34	1952	1 325	E	L	1,1	4 656	475 000
Hagfors	Grönsiskan 1	2024-04-29	89	89	27	1948	1 430	E	L	1,3	5 056	450 000
Hagfors	Trasten 9	2024-04-02	94	94	25	1956	1 821	E	L	1,9	6 861	645 000
Hagfors	Malmslagaren 3	2024-01-31	86	82	34	1959	1 149	E	L	1,7	7 965	685 000
Hagfors	Timmermannen 5	2024-01-05	85	50	26	1945	1 007	E	L	3,0	9 882	840 000
Hagfors	Tjädern 7	2024-01-02	104	12	27	1960	879	E	L	2,1	7 596	790 000
Medel											1,7	6 846

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med normal standard]. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 300 000 kr, motsvarande 3 158 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

300 000 KRONOR

Trehundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 250 tkr - 350 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 158
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,72

Katrineholm 2025-11-05

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från sida med källaringång

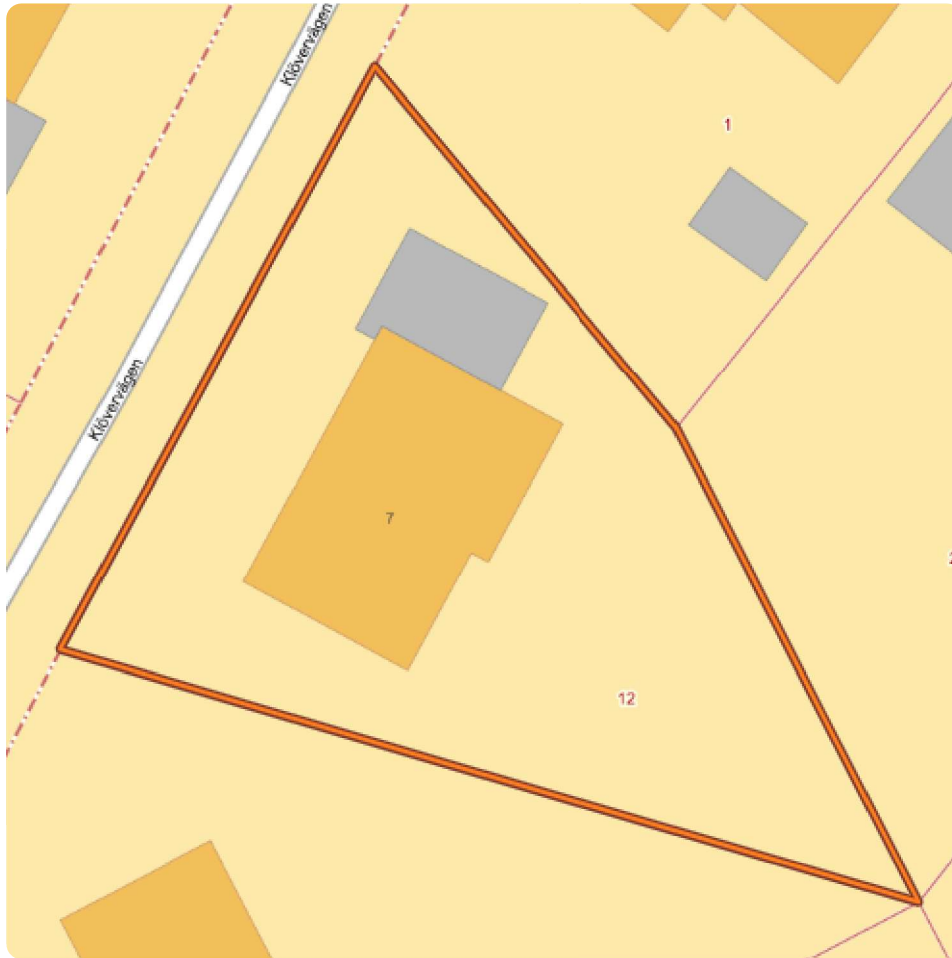


Vy från baksida

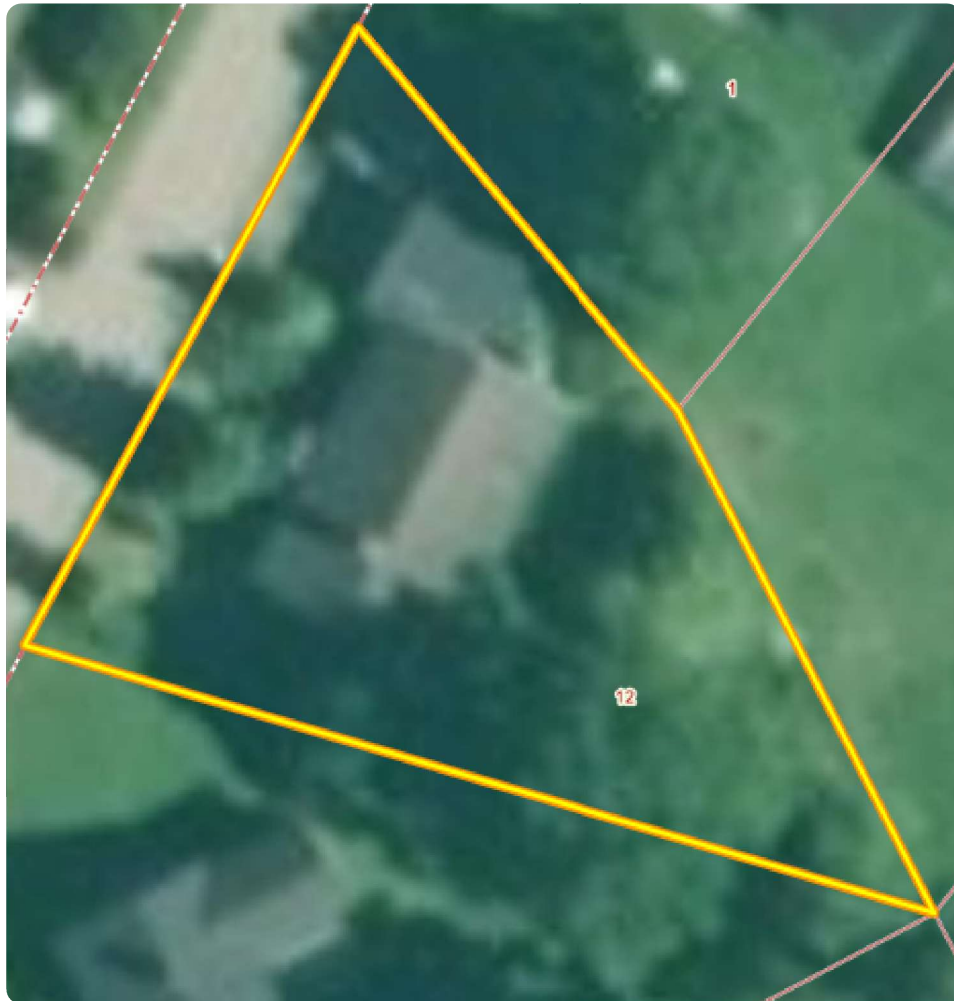
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



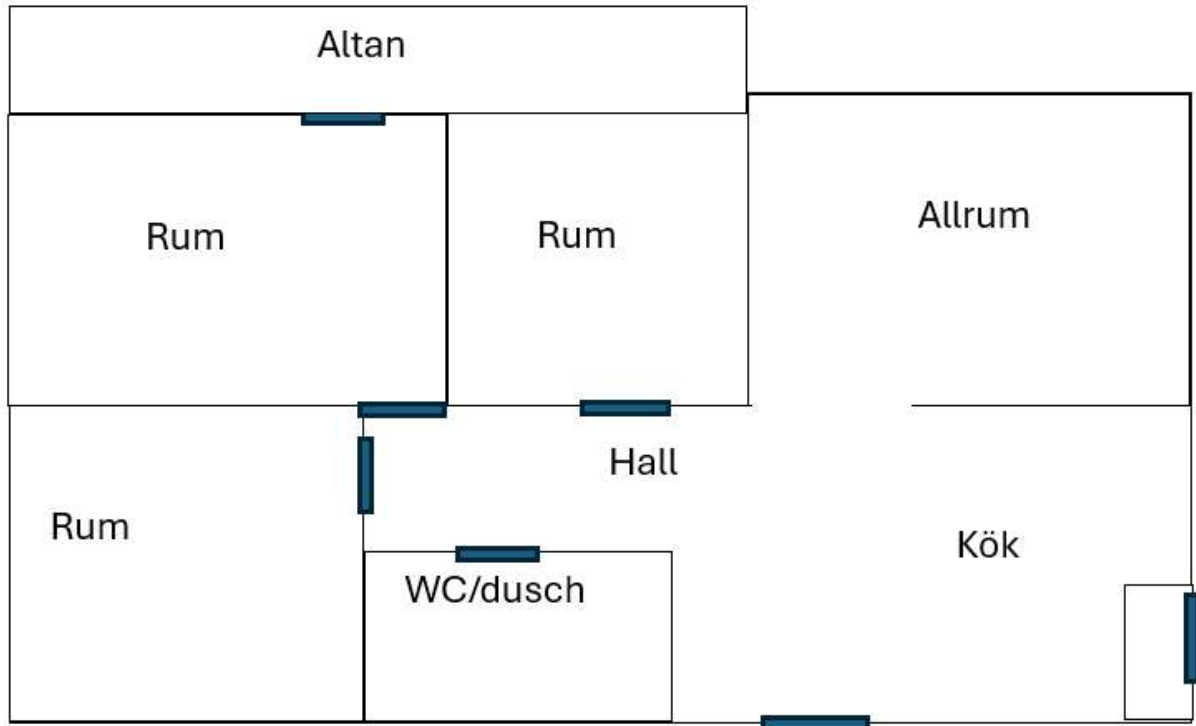
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.