

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>HAGFORS</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>LAKENE 1:76</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2025-12-16</b>



Huvudbyggnad under totalrenovering som avstannat

---

## 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 .....	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 2025-12-16.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HAGFORS LAKENE 1:76
Adress	Rothult 18 68394 Lakene
Område	Norra Råda
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2324-25-17
Nybyggnadsår	1935
Värdeår	1935
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

HAGFORS LAKENE 1:76 i Hagfors kommun ligger 20 km från centralorten. Omgivningen utgörs av skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 86 m<sup>2</sup>, fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 53 m<sup>2</sup>.

Markarealen uppgår till 3 312 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per december 2025**

**50 000 KRONOR**

**Femtiotusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 30 tkr - 70 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>581</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,16</b>

### **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 representant för 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 utom planlagt område.

### 5.2 Tomt och läge

Areal totalt	3 312 m <sup>2</sup>
Obebyggda delar	Naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Skog/natur
Avstånd	20 km till kommunens centralort

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El saknas	Källa: El dragen till byggnaden men ej inkoppla
	Avstängt *	
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Avstängt *	
	Grävd brunn	Källa: Fastighetsägaren
	Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Avstängt *	
	3-kammarbrunn med infiltration	Källa: Fastighetsägaren
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	

\*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

### 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1935	Källa: Metria
Boarea	86 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	

Biarea	53 m <sup>2</sup>
Våningar	Två plan med källare
Källarvåning	Pannrum och förråd
Entréväning	Vardagsrum, hygienrum och kök
Våning 1 tr	3 sovrum och hygienrum
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och laminat
Vägg	Tapet
Tak	Panel
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
	Avstängd.
	Ej i funktion.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i> Ej godkänd
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll, köksfläkt, vedspis Låg standard, sämre skick. Köksinredning i dåligt skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ Pågående renovering som avstannat Låg standard, sämre skick. Inredning saknas
Hygienrum 2	WC på våning 1 trappa Obefintlig standard, sämre skick

---

<i>Tvättstuga</i>	Golv betong, väggar betong Obefintlig standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Byggnaden saknat el och värme under lång tid. Fukt i hela byggnaden.

## 5.5 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Saknas
-------------------	--------

## 5.6 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 2025-09-29, 189 335 SEK, beslutsnummer 12254865343: 2025-10-01, D-2025-00351490:1  
Utmätning 2025-09-29, 189 335 SEK, beslutsnummer 12254858652: 2025-10-01, D-2025-00351488:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 376 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	241 000 kr	2010-01-25	10/1743	
2	59 000 kr	2010-01-25	10/1744	
Innehavare: Alm. brand PIA A/S, Midtermolen 7, 2100 Köpenhamn Ö				
3	76 000 kr	2010-01-29	10/2232	
Innehavare: Alm. brand PIA A/S, Midtermolen 7, 2100 Köpenhamn Ö				

### 7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar  
HAGFORS LAKENE GA:1

### 7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 309 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 211 000 kr

varav mark 98 000 kr

### 7.5 Övrigt

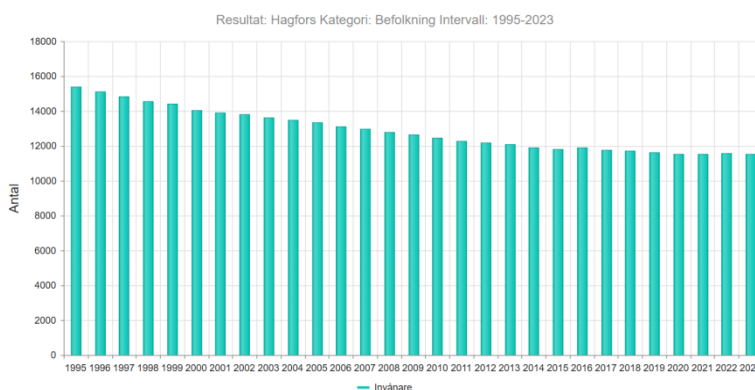
Ingen inskriven information hittades

## 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

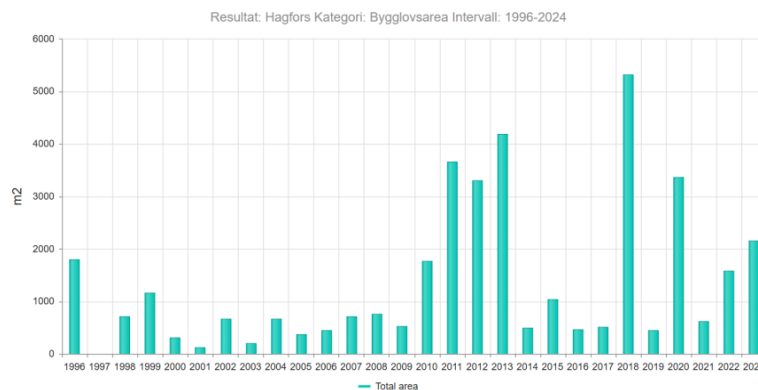
Hagfors kommun har goda vägförbindelser, där riksväg 62 går genom kommunen och förbinder Karlstad i söder med Syslebäck i norr. Vägen följer Klarälvens dalgång och utgör en viktig transportled för både gods- och persontrafik. Kommunen saknar reguljär persontågstrafik, men har bussförbindelser genom Värmlandstrafik, 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 m<sup>2</sup> (år 2019) och över 5 000 m<sup>2</sup> (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

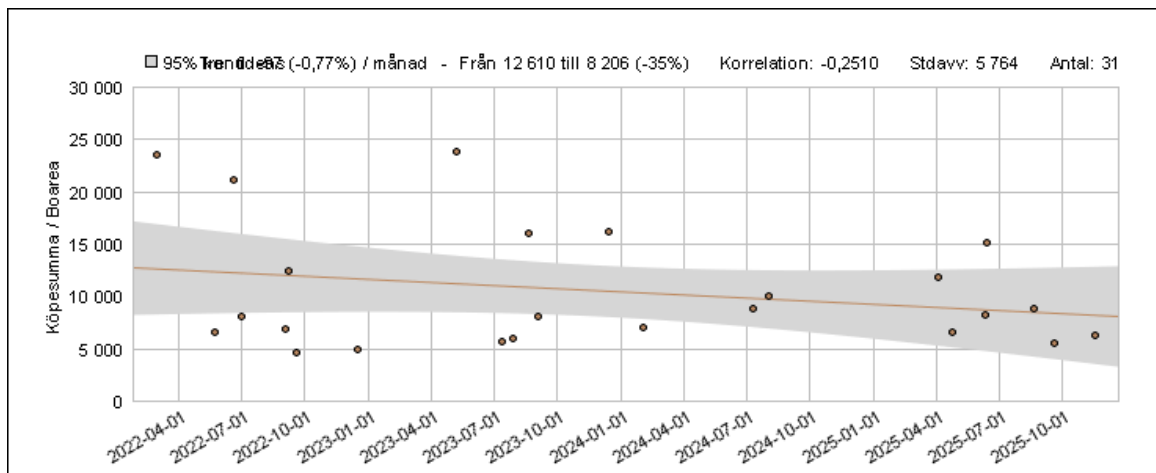


## 8.2 Ortsprisanalys

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 70 - 158 m<sup>2</sup>, standardpoäng 23 - 34, byggår 1900 - 1983, areal tomt 881 - 5 600 m<sup>2</sup> under perioden 2022-04-01 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 250 000 - 895 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 000 - 8 815 kr/m<sup>2</sup> med medel 6 650 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 13,9 med medel 4,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Hagfors	Loviseberg 1:16	2025-11-17	110	75	34	1948	2 010	E	L	1,2	6 363	700 000
Hagfors	Sörby 1:217	2025-09-18	86		25	1947	881	E	L	1,3	5 523	475 000
Hagfors	Lakene 1:135	2025-08-29					2 217	E	L	9,1		320 000
Hagfors	Södra Skoga 1:160	2025-08-20	76		25	1929	2 077	E	L	2,2	8 815	670 000
Hagfors	Västra Hedetorp 1:13	2024-07-10	70		24	1935	2 150	E	L	2,7	8 785	615 000
Hagfors	Lakene 1:39	2024-02-03	100		24	1900	5 600	E	L	2,3	7 000	700 000
Hagfors	Lakene 1:116	2023-09-03					2 312	E	L	13,9		250 000
Hagfors	Södra Skoga 1:154	2023-07-28	83	53	23	1952	3 285	E	L	1,9	5 963	495 000
Hagfors	Lakene 1:142	2023-07-14	158	36	24		3 880	E	L	2,3	5 664	895 000
Hagfors	Loviseberg 1:16	2022-12-16	110	75	34	1948	2 010	E	L	1,2	5 000	550 000
Hagfors	Loviseberg 1:25	2022-09-02	95		26	1983	2 108	E	L	1,5	6 842	650 000
Hagfors	Lakene 1:91	2022-06-23					3 210	E	L	8,5		700 000
Hagfors	Åleby 1:63	2022-06-08					5 186	E	L	8,7		450 000
Hagfors	Sörby 1:152	2022-05-23	93	85	24	1964	1 879	E	L	1,7	6 548	609 000
Hagfors	Lakene 1:112	2022-04-01					3 125	E	L	8,9		375 000
Medel											4,5	6 650

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet anses ha ett avskilt läge med låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 50 000 kr, motsvarande 581 kr/m<sup>2</sup>. Hela byggnaden under totalrenovering som avstannat.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per december 2025**

**50 000 KRONOR**

**Femtio tusenkronor**

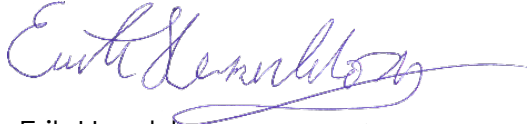
**Bedömt värdeintervall 30 tkr - 70 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>581</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,16</b>

Katrineholm 2026-03-31

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff  
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Vy från sida



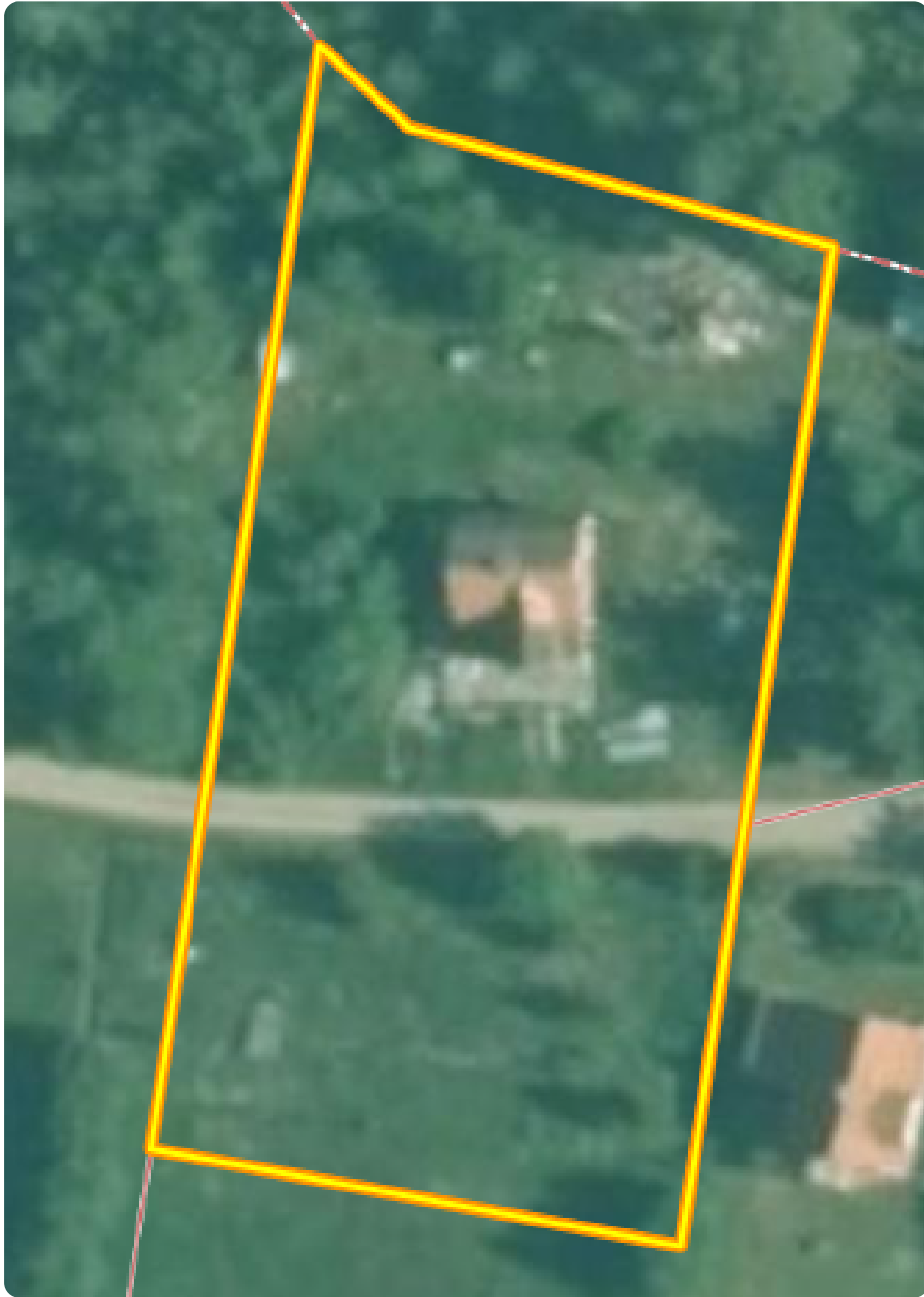
## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



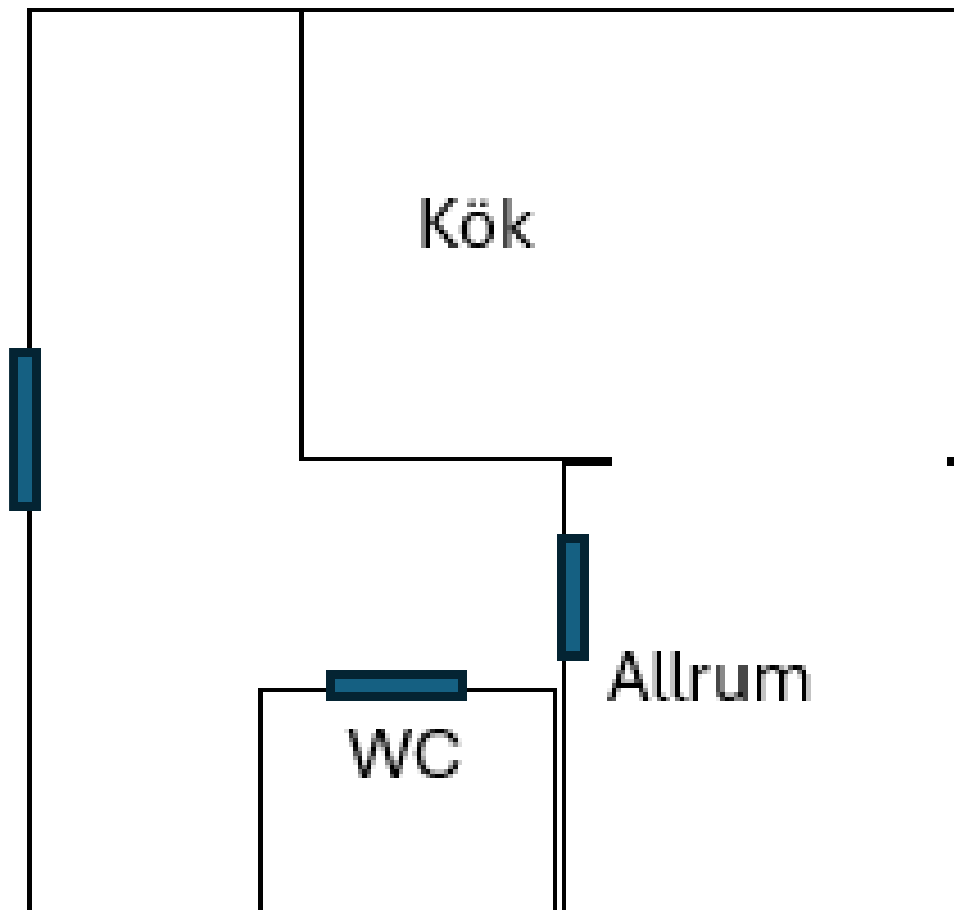
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

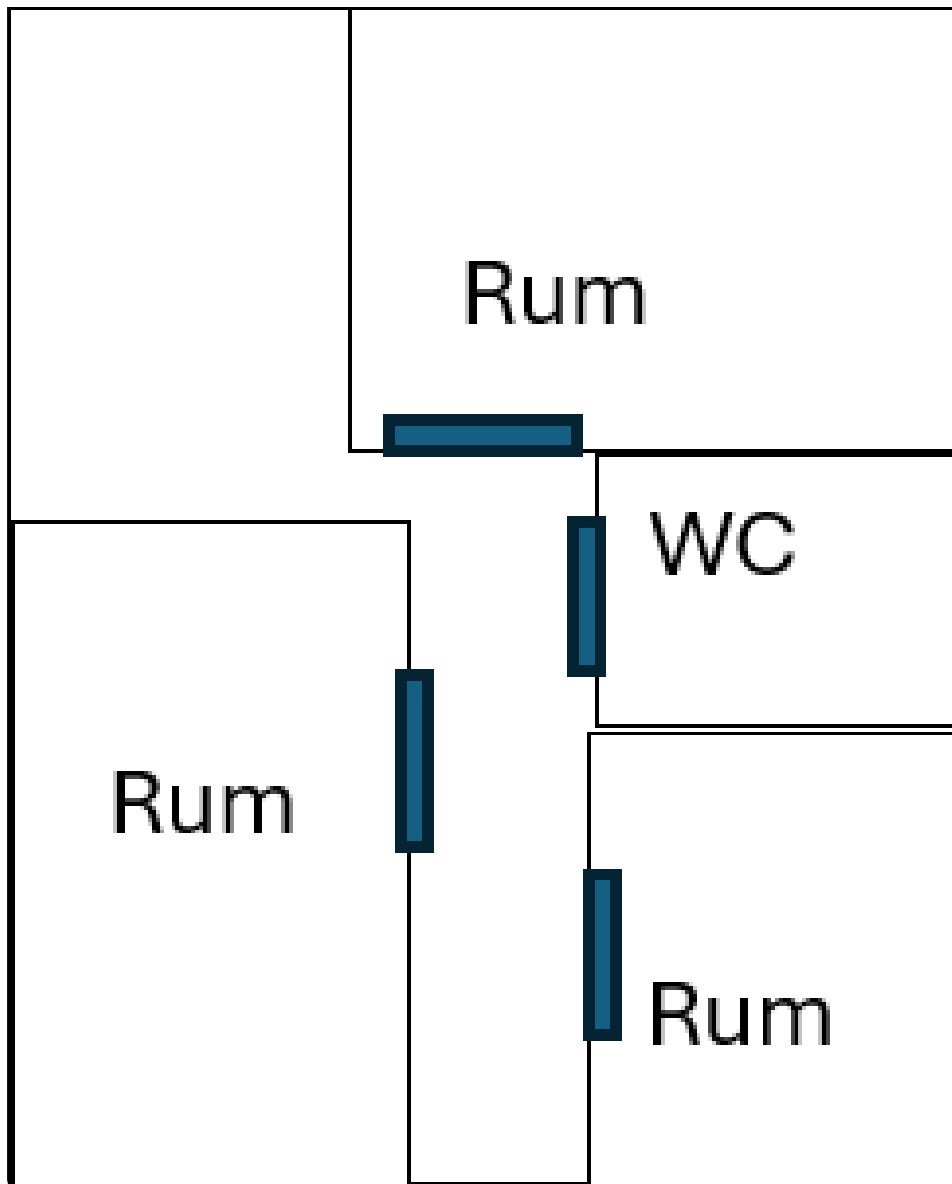
**Bilaga III Planritningar**

# Planritning bottenvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

# Planritning ovanvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.