

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>HAGFORS</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>LOMMEN 5</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2025-11-21</b>



Byggnad med vit 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 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 2025-11-21.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HAGFORS LOMMEN 5
Adress	Stjärnsnäsvägen 30 68334 Hagfors
Område	Hagfors
Upplåtelseform	
D-nr	F-2006-25-17
Nybyggnadsår	1958
Värdeår	1958
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

HAGFORS LOMMEN 5 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 träpanel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 72 m<sup>2</sup>, fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 67 m<sup>2</sup>.

Markarealen uppgår till 793 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och träd.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per november 2025**

**350 000 KRONOR**

**Trehundrafemtiotusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 300 tkr - 400 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>4 861</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,95</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 2025-11-21 av Håkan Bennetoff. Vid besiktningen deltog ej 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.

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	793 m <sup>2</sup>
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, 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 Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.
Vatten	Kommunalt Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Kommunalt Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband via fiber	Nej

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

### 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1958	Källa: Metria
Boarea	72 m <sup>2</sup>	Källa: Metria

---

	Fördelat på 3 rum och kök
Biarea	67 m <sup>2</sup>
Våningar	Ett plan med källare
Källarvåning	Förråd, pannrum, tvättstuga och garage
Entréväning	Hall, 2 sovrum, hygienrum och kök
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita. Sämre skick
Yttertak	Tegelpannor. Äldre
Balkong & uteplats	Saknas
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Tapet
Tak	Panel och målade skivor
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft).
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt, diskmaskin (Husqvarna), kyl/frys (Electrolux)
	Normal standard, sämre skick. Renovering som ej färdigställt
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Byggnaden saknat uppvärmning under en tid. Stort behov av underhåll.

## 5.5 Övrigt

Försäkring	Saknas
------------	--------

## 5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis 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 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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 300 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	25 000 kr	1959-03-25	59/523	
2	20 000 kr	1959-03-25	59/524	
3	1 000 kr	1959-03-25	59/525	
4	3 500 kr	1959-06-10	59/846	
5	160 500 kr	2005-06-07	05/15816	
6	90 000 kr	2010-07-02	10/16755	

### 7.2 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

### 7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

### 7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

### 7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 367 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 275 000 kr

varav mark 92 000 kr

### 7.6 Övrigt

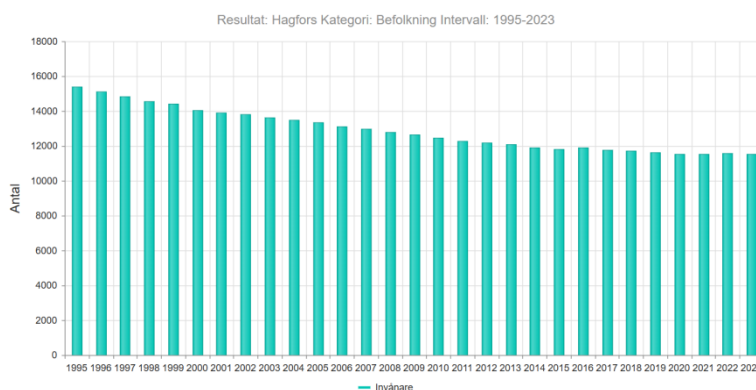
Ingen inskriven information hittades

## 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

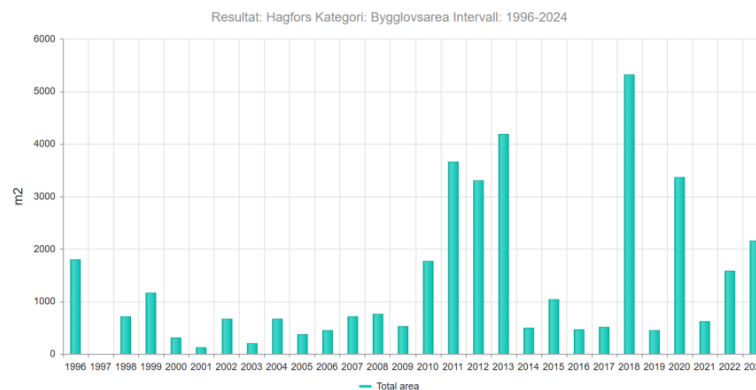
Hagfors kommun har goda vägförbindelser, där riksväg 62 går genom kommunen och förbinder Karlstad i söder med Syslebäck i norr. Vägen följer Klarälvens dalgång och utgör en viktig transportled för både gods- och persontrafik. Kommunen saknar reguljär persontågstrafik, men har bussförbindelser genom Värmlandstrafik, 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.

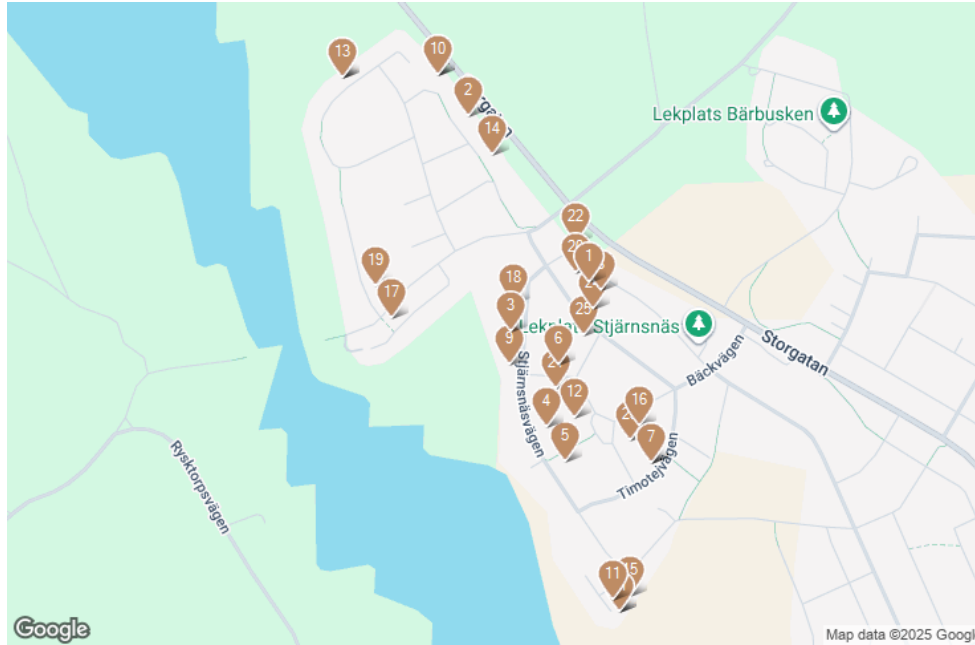
### Byggande i kommunen

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:

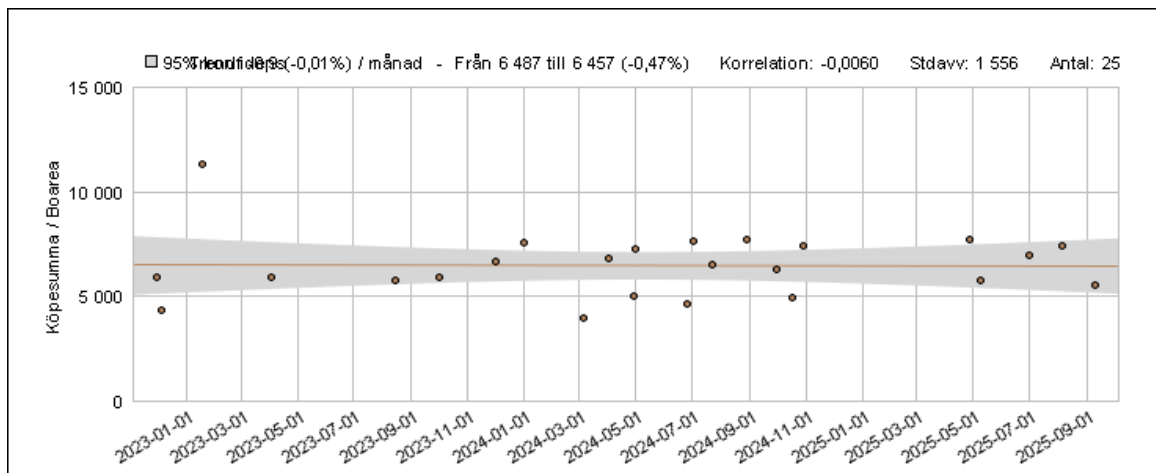


## 8.2 Ortsprisanalys

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 72 - 112 m<sup>2</sup>, standardpoäng 23 - 34, byggår 1929 - 1981, areal tomt 542 - 2 130 m<sup>2</sup> under perioden 2022-11-30 och framåt.

Sökningen genererade 17 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 400 000 - 675 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 347 - 7 692 kr/m<sup>2</sup> med medel 6 062 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,0 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Hagfors	Måsen 4	2025-09-10	72	33	25	1958	710	E	L	1,3	5 555	400 000
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	Kornknarren 1	2025-04-28	78	44	26	1940	1 911	E	L	1,7	7 692	600 000
Hagfors	Strömstaren 7	2024-10-29	74		34	1929	970	E	L	1,4	7 432	550 000
Hagfors	Trasten 4	2024-10-18	112	100	26	1951	942	E	L	1,3	4 955	555 000
Hagfors	Måsen 5	2024-09-30	103	30	26	1959	818	E	L	1,7	6 310	650 000
Hagfors	Morkullan 17	2024-07-23	77		31	1936	2 130	E	L	1,5	6 493	500 000
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	Måsen 2	2023-10-02	97	29	24	1959	712	E	L	2,0	5 927	575 000
Hagfors	Hackspetten 9	2023-08-15	100	100	31	1957	1 127	E	L	1,4	5 750	575 000
Hagfors	Talgoxen 3	2023-04-03	84	17	30	1960	1 110	E	L	1,4	5 952	500 000
Hagfors	Måsen 9	2022-12-05	92	90	24	1956	1 058	E	L	1,3	4 347	400 000
Hagfors	Strömstaren 6	2022-11-30	80	80	23	1952	1 308	E	L	1,8	5 937	475 000
Medel											1,5	6 062

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

Värderingsobjektet bedöms ha ett trevligt läge med normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 350 000 kr, motsvarande 4 861 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per november 2025**

**350 000 KRONOR**

**Trehundrafemtiotusen kronor**

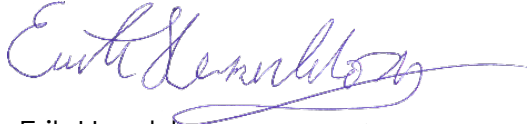
**Bedömt värdeintervall 300 tkr - 400 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>4 861</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>0,95</b>

Katrineholm 2025-11-27

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff  
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Byggnadens framsida med entré



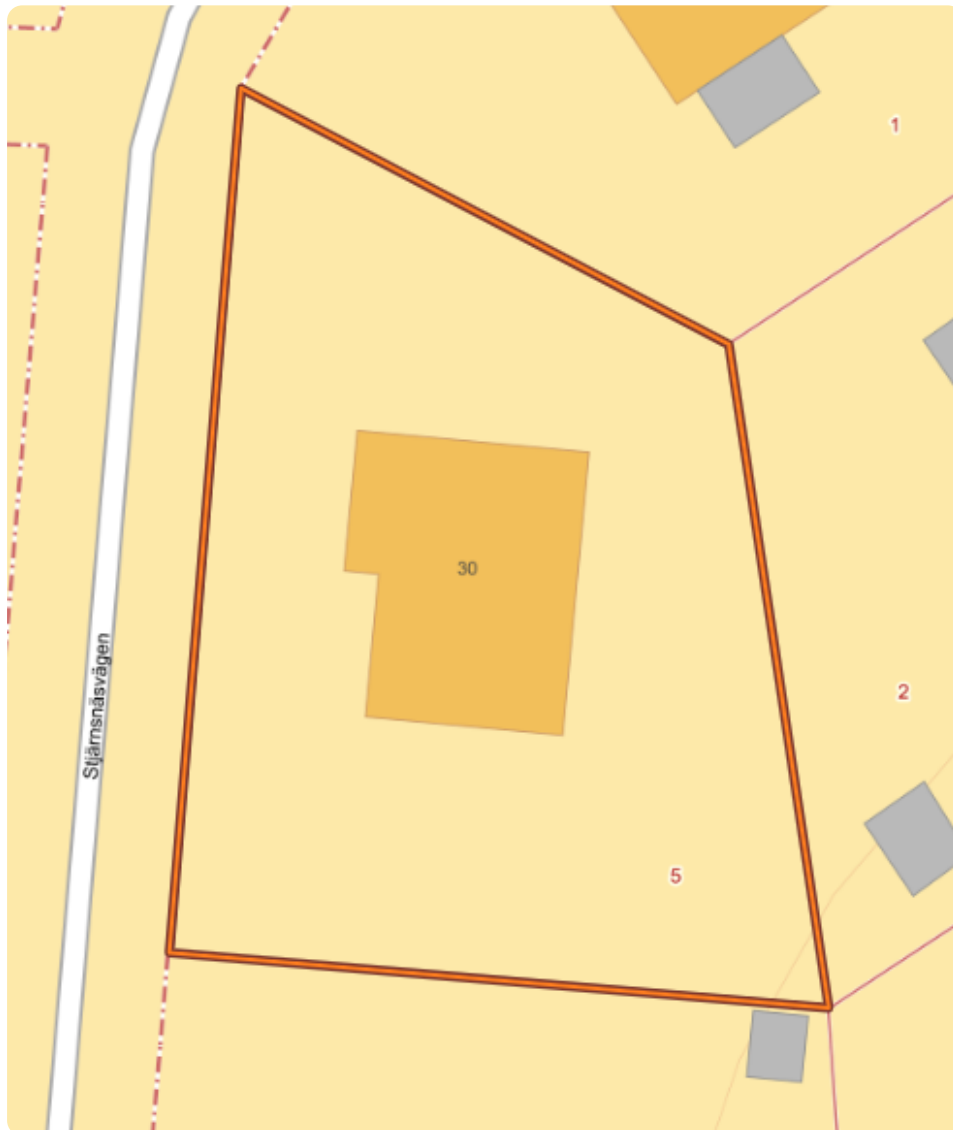
Vy från baksida



## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



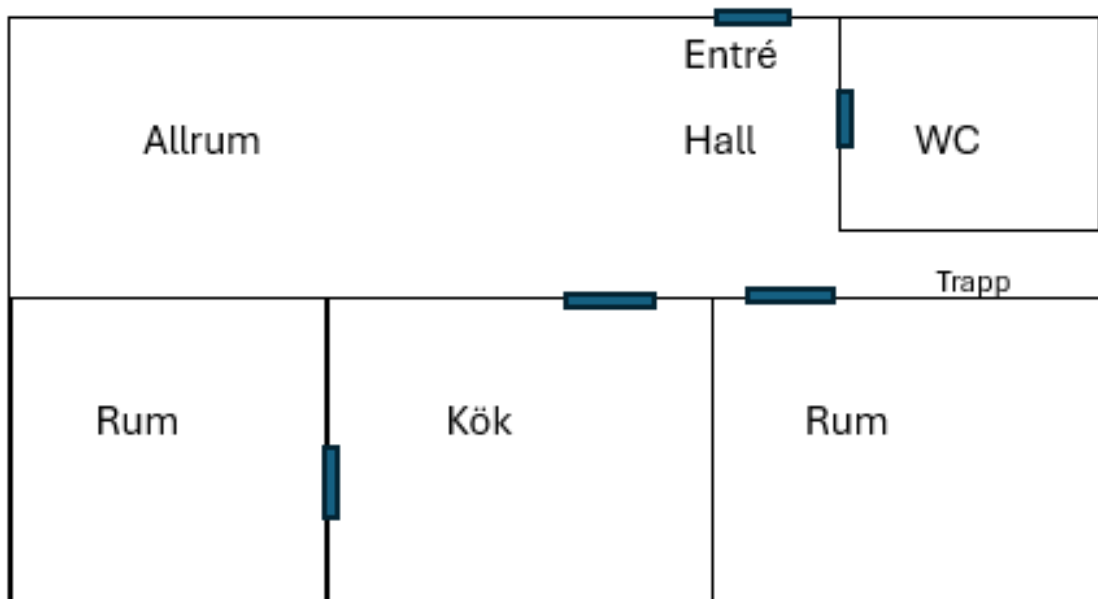
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning

### Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.