

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HAGFORS

Fastighetsbeteckning

KRUSBÄRET 13

Värdetidpunkt

2026-05-13



Byggnad med vit träpanel samt tomt 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	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	22

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 2026-05-13.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HAGFORS KRUSBÄRET 13
Adress	Orrspelsvägen 7 683 33 Hagfors
Område	Hagfors
Upplåtelseform	
D-nr	F-264-26-17
Nybyggnadsår	1938
Värdeår	1938
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KRUSBÄRET 13 i Hagfors kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor och tegelpannor. Boarean uppgår till 94 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 70 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 1 290 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 250 tkr - 350 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 191
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,51

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 2026-05-13 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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
-	1956-08-31	17-HAG-49
KV VINBÅRET OCH KRUSBÅRET	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1949-04-22	17-HAG-17
DEL AV HAGFORS	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
DELVIS UPPHÄVD SE AKT 17-Y-656		

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 1 290 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: Okulärbesiktning*
 Avstängt *
Vatten Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
 Avstängt *
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
 Inkommande rör avkapade/saknas
Avlopp Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*

Avstängt *

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

Källa: Okulärbesiktning

*) 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 1938	Källa: Metria
Boarea	94 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	70 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Pannrum, tvättstuga och förråd	
Entréväning	Hall, vardagsrum, hygienrum och kök	
Våning 1 tr	Hall, 2 sovrum och hygienrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, kopplade. sämre skick	
Yttertak	Betongpannor och tegelpannor	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, klinker och laminat	
Vägg	Tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Okulärbesiktning

	Ej i funktion.
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Panasonic).
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i> Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll, ugn inbyggd (Whirlpool), köksfläkt, diskmaskin (AEG), kyl/frys (LG) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC på entré våning, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar kakel och plastmatta WC, tvättställ, badkar Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin, torktumlare, dusch/duschkabin, wc Golv betong, väggar betong Normal standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Byggnaden har saknat uppvärmning under en längre period.

5.5 Övrig byggnad

Garage	Trästomme, el och värme Normal standard, sämre skick Byggnadsarea: 30 kvm m ² (uppskattad yta)
--------	---

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

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 2024-07-01, 238 198 SEK. Beslutsnr 12243919425: 2024-07-03, D-2024-00213001:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 240 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	150 000 kr	2002-10-23	02/26995	
2	90 000 kr	2002-10-23	02/26996	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	17-NOR-555.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: Hagfors KRUSBÄRET 13			
Last: HAGFORS HAGFORS 2:164			

7.4 Taxeringsvärde

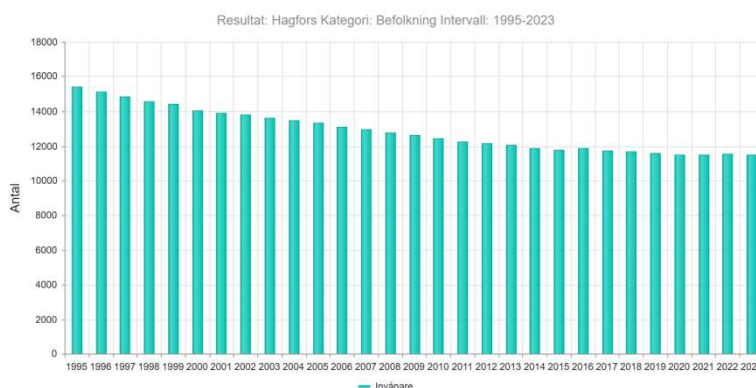
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd	
Taxeringsår	2024	
Taxeringsvärde	591 000 kr	Källa: Metria
varav byggnad	487 000 kr	
varav mark	104 000 kr	

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

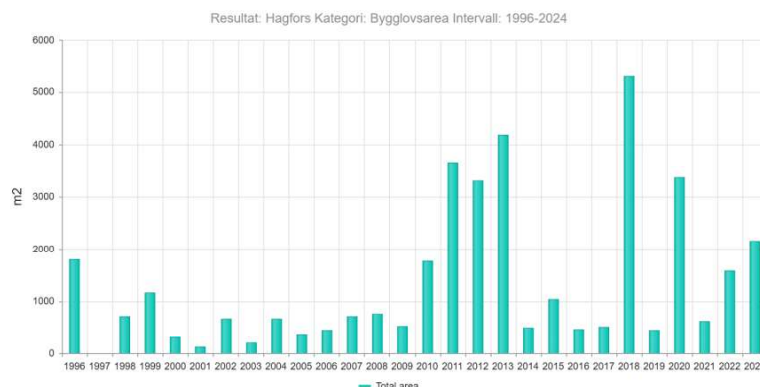
Hagfors kommun har goda vägförbindelser, där riksväg 62 går genom kommunen och förbinder Karlstad i söder med Syslebäck i norr. Vägen följer Klarälvens dalgång och utgör en viktig transportled för både gods- och persontrafik. Kommunen saknar reguljär persontågstrafik, men har bussförbindelser genom Värmlandstrafik,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

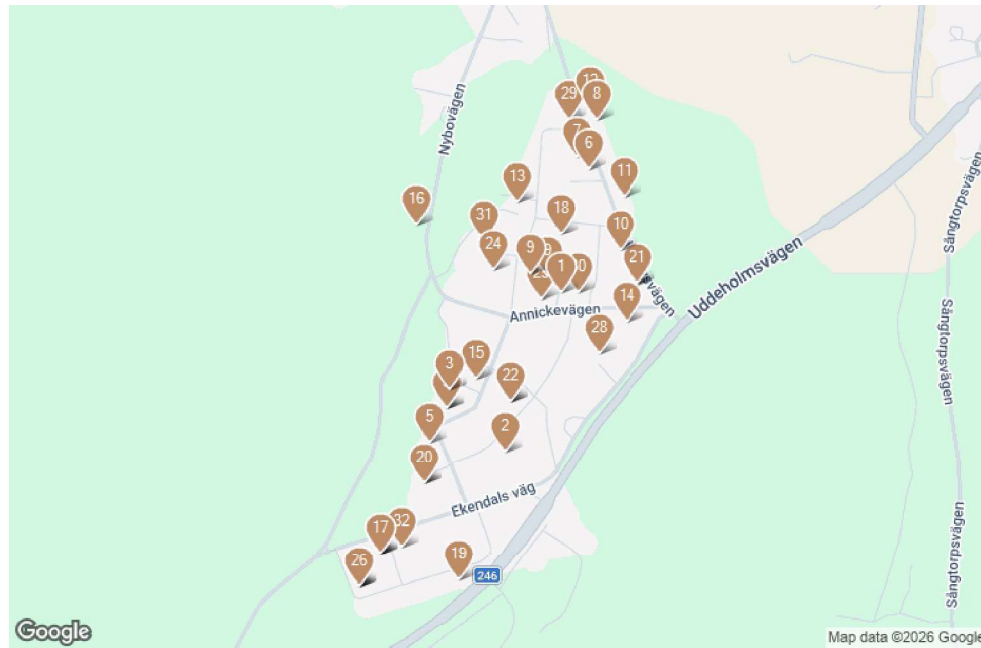
Byggnade i kommunen

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:

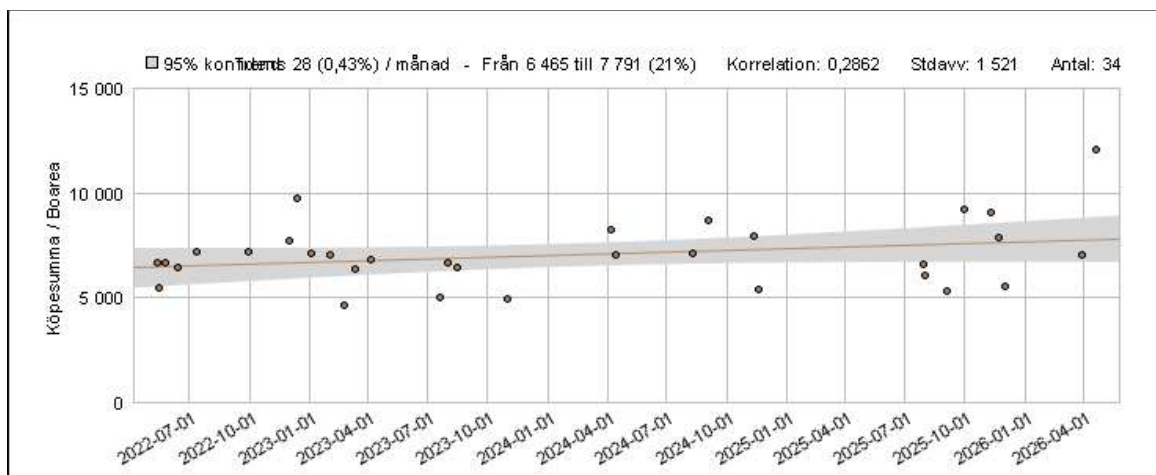


8.2 Ortsprisanalys

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 82 - 117 m², standardpoäng 23 - 47, byggår 1931 - 1968, areal tomt 885 - 2 850 m² under perioden 2022-05-13 och framåt.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 450 000 - 775 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 954 - 8 256 kr/m² med medel 6 355 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,9 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Hagfors	Pärönet 7	2025-11-21	86	86	26	1962	885	E	L	1,7	7 848	675 000
Hagfors	Blåbäret 2 M.f.	2025-09-04	95	88	23	1945	1 619	E	L	1,4	5 315	505 000
Hagfors	Ödla 2	2025-07-30	117	82	47	1963	1 036	E	L	1,0	6 623	775 000
Hagfors	Ödla 9	2024-11-19	92	92	27	1964	1 029	E	L	1,1	5 434	500 000
Hagfors	Stekeln 3	2024-04-15	91	91	30	1968	1 000	E	L	1,5	7 032	640 000
Hagfors	Ploga 3	2024-04-08	82	18	35	1935	1 422	E	L	1,9	8 256	677 000
Hagfors	Blåbäret 6	2023-11-01	111	87	28	1940	1 178	E	L	1,5	4 954	550 000
Hagfors	Rönnbäret 3	2023-08-01	90	90	29	1962	1 252	E	L	1,5	6 666	600 000
Hagfors	Tranbäret 9	2023-07-21	92	68	26	1957	963	E	L	1,5	5 000	460 000
Hagfors	Krusbäret 7	2023-04-04	82	52	30	1937	1 238	E	L	1,7	6 817	559 000
Hagfors	Rönnbäret 3	2023-03-13	90	90	29	1962	1 252	E	L	1,5	6 388	575 000
Hagfors	Äpplet 5	2022-06-14	104	58	30	1931	2 850	E	L	1,7	6 442	670 000
Hagfors	Krusbäret 7	2022-05-16	82	52	30	1937	1 238	E	L	1,4	5 487	450 000
Hagfors	Ploga 3	2022-05-13	82	18	35	1935	1 422	E	L	1,5	6 707	550 000
Medel										1,5	6 355	

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 normalt 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 3 191 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 250 tkr - 350 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 191
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,51

Katrineholm 2026-05-23

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från tomtgräns

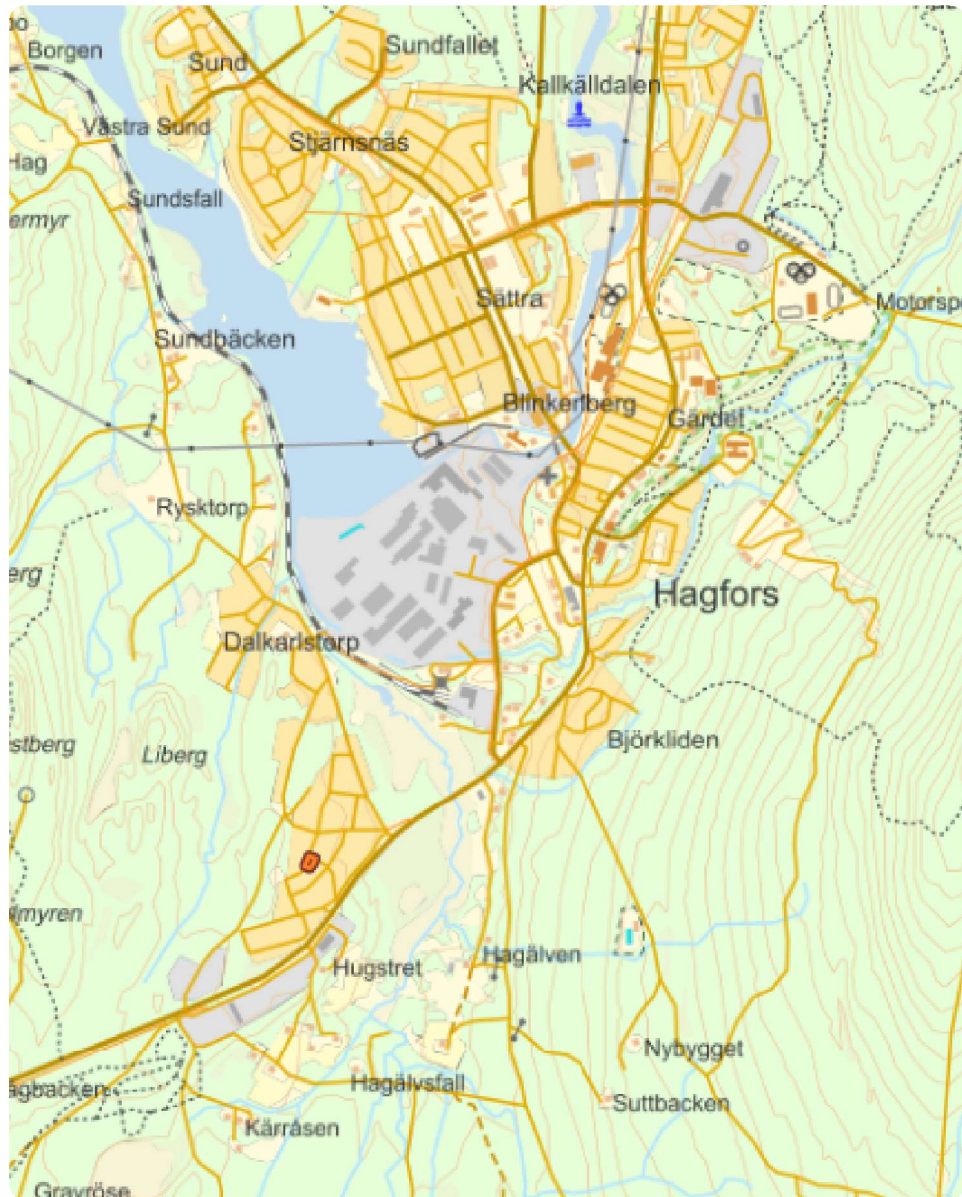


Garage/förråd



Vy från balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



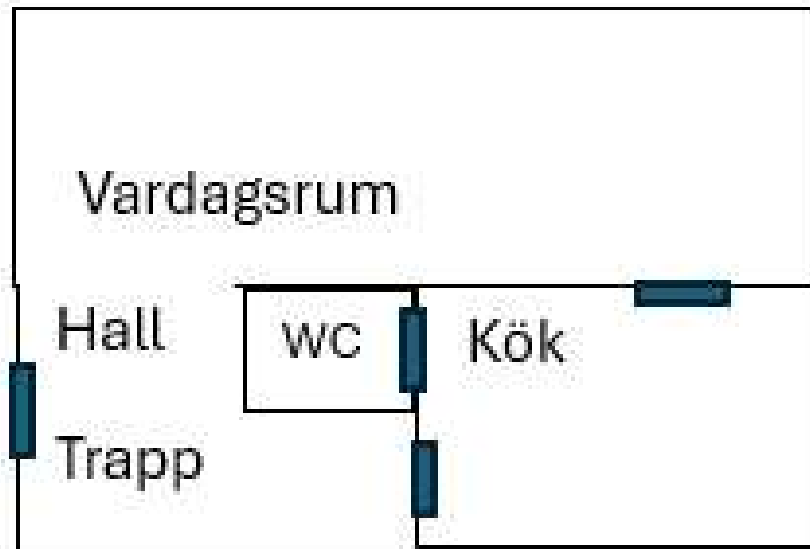
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



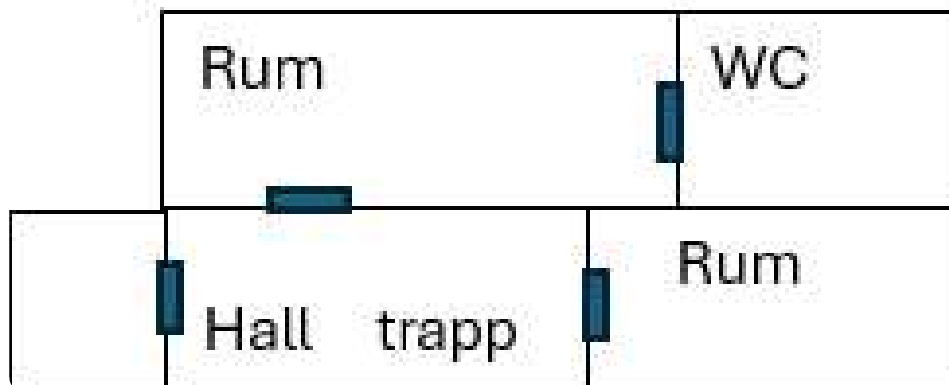
Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning bottenvåning



Planritning ovanvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.