

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Hagfors

Fastighetsbeteckning

Prästkragen 3

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård med buskar.

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	Hagfors Prästkragen 3	Lagfaren ägare	F-259-25-17
Objektets adress	Bäcketorpsvägen 6 683 33 Hagfors	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-26

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1947. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	84 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök.
Biarea	74 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	743 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av parkering och trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Hagfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en mindre förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

450 000 kronor

Bedömt värdeintervall 400 000 – 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 357 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,18
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-02-27

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA


Håkan Bennetoff

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	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. 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.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. 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.

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 Håkan Bennetoft i närvaro av representant för 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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1947.
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Trä. Träpanel. 3-glas. ISO. Plåt. Bergvärmepump/vedkamin. Godkänd funktion rökkanaler ej verifierad. Teknisk kontroll rekommenderas. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med pannrum, tvättstuga och hobbyrum. Entréplan med inglasad altan, hall, 3 rum, WC/dusch och kök.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i smutsigt skick.
	Utrustning	Röda skåpluckor. Spis (Husqvarna), fläkt (okänt), kyl/frys (ElektroHelios), diskmaskin (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Skiva.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Byggnaden var belamrad och nedsmutsad vid besiktningstillfället.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förrådsbyggnad	Byggnad med träfasad och papptak. Nyttjas som förråd. Låg standard i bra skick. Byggnadsarea ca 4 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 383 000 kr, varav byggnad 292 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 91 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 487 500 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
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 belamrad med diverse saker. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-05-10 och framåt med en boarea mellan 76 och 114 kvm, tomtareal mellan 172 och 2 216 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 230 000 – 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 254 – 8 881 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,9, med en genomsnittlig nivå på 1,8.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
BLÅKLINTEN 3	2024-07-16	112,0	111,0	28	1948	721	730 000	6 517	1,9
LAKEN 4	2024-03-25	100,0	40,0	31	1924	1 605	800 000	8 000	2,1
BALDER 3	2024-03-04	80,0	20,0	23	1947	456	475 000	5 937	2,3
ELRITSAN 3	2023-11-17	92,0	52,0	26	1926	1 463	350 000	3 804	1,1
TOR 4	2023-10-31	102,0	55,0	35	1947	250	750 000	7 352	2,1
BALDER 7	2023-10-02	80,0	20,0	25	1947	172	625 000	7 812	2,9
ÅLEN 2	2022-11-09	102,0		19	1912	1 007	230 000	2 254	1,0
BLÅKLOCKAN 1 m.f.	2022-10-03	99,0	66,0	29	1950	2 216	600 000	6 060	1,6
PRÄSTKRAGEN 14	2022-06-30	76,0	66,0	34	1949	744	675 000	8 881	1,9
IDEN 1	2021-07-12	114,0	22,0	26	1920	1 992	450 000	3 947	1,8
PRÄSTKRAGEN 8	2021-05-10	95,0	47,0	34	1949	1 977	525 000	5 526	1,7
								6 008	1,8

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnad med normal standard. Byggnaden var rejält belamrad och nedsmutsad vid besiktningstillfället. Ytskikten utvändigt i behov av översyn. Värdet bedöms återfinnas under den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart.



Foto, vy från tomtgränsbaksida.

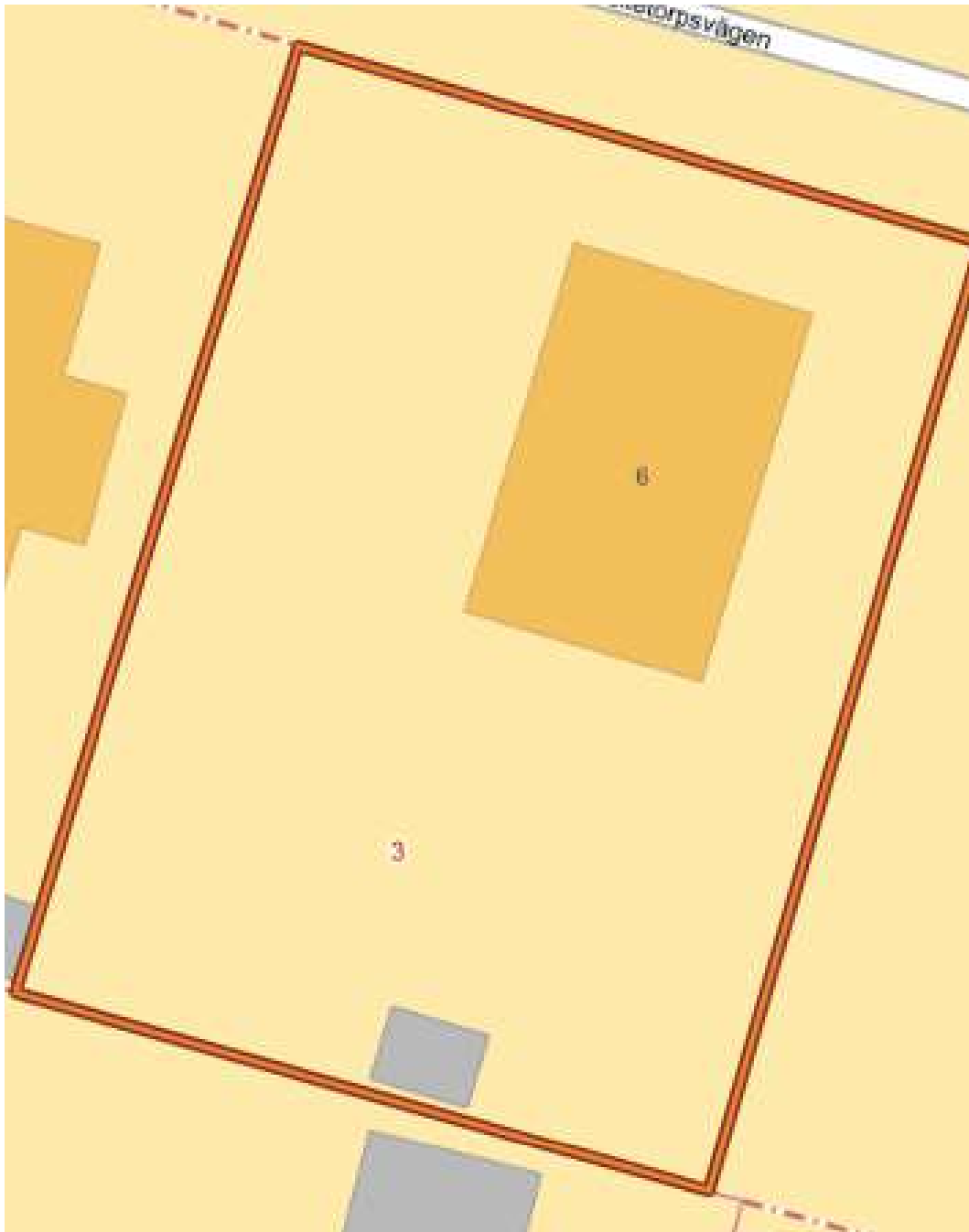


Foto, mindre förrådsbyggnad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

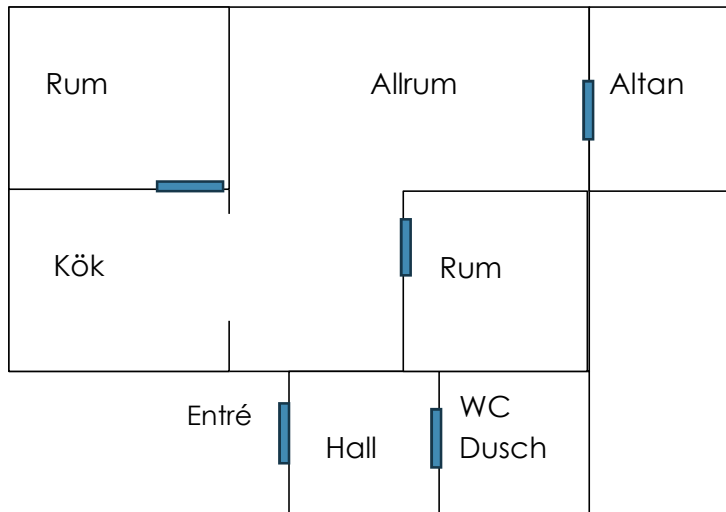


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Hagfors Prästkragen 3	UUID: 909a6a71-8612-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170130405	Län- och kommunkod 1783	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-20
Distrikt Hagfors	Distriktskod 213083	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-21

Adress

Adress Bäcketorpsvägen 6 683 33 Hagfors	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6655545.5	427919.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	743 kvm	743 kvm		

Köp (även transportköp): 1992-10-29
Köpeskilling: 285.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-17, 385 915 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-703598-24	2024-12-19	D-2024-00434303:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 85/7335
Avser inteckning 90/11119
Avser inteckning 93/5717

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 487.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	108.000 SEK	1985-12-18	85/7335
2	104.500 SEK	1990-10-10	90/11119
3	233.700 SEK	1993-06-22	93/5717
4	41.300 SEK	1993-06-22	93/5719

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Del av hagfors	1949-04-22	17-HAG-17 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Delvis upphävd se akt 17-Y-656		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
535007-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	383.000 SEK	292.000 SEK	91.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 002987391.

Taxeringsvärde 91.000 SEK	Riktvärdeområde 1783001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 743 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Antal lika
1

Värderingsenhet småhusbyggnad 002988391.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 292.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 84 kvm	Biutrymmesyta 74 kvm	Värdeyta 99 kvm
Nybyggnadsår 1947	Tillbyggnadsår 2001	Värdeår 1947
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1946-05-03	17-HAG-175 Akt

Ursprung

Hagfors Hagfors 2:42

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Hagfors Stg 448e	1989-06-07	1766-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Uddevalla
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige