



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HÄLLEFORS

Bostadsrättsförening

BRF TROLLSLÄNDAN

Lägenhet nr

8

Värdetidpunkt

2026-07-21



Huvudbyggnad, radhus med röd träfasad.

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritningar	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	19

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 2026-07-21.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	HÄLLEFORS
Bostadsrättsförening	BRF TROLLSLÄNDAN
Lägenhet nr	8
Adress	WIGELIEVÄGEN 6 B 712 32 HÄLLEFORS
Område	Hällefors
D-nr	152620241

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 8 i BRF TROLLSLÄNDAN i Hällefors kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor och rad/par/kedjehus.

Boarean uppgår till 73 m² fördelat på 3 rok, på våning [FÄLT BRF-våning: tom] av 3.

Månadsavgiften är 5 100 kr/mån. I avgiften ingår internet, tv, värme och vatten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juli 2026

260 000 KRONOR

Tvåhundrasextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 247 tkr - 273 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

3 562

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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-06-23 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog representant för BRF.

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

Energideklaration utförd, giltig tom 2028-11-22, energiklass F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 8, Skatteverkets lgh nr -	
Läge i byggnaden	Våning av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Se övrigt	
Boarea	73 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rok	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Övrigt	Entréplan Hall, kök, vardagsrum 1 trappa Hall, 2 sovrum, hygienrum Källare Hall, förvaring, hygienrum	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, laminat och plastmatta	
Vägg	Målade	
Tak	Målade skivor	
Kök	Elspis (Bosch), micro inbyggd, köksfläkt (Franke), kyl/frys (Elvita)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum 2	WC på källarvåning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättmaskin (Cylinda)	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Garage	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 100 kr. I avgiften ingår internet, tv, värme och vatten.	Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Nej	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2023

<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF TROLLSLÄNDAN, orgnr 777100-0119
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Hällefors Kullberget 2:1
<i>Ålder</i>	Byggår
<i>Byggnader</i>	Radhus
	Totalt 36 st lägenheter och 0 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 2 628 m ²
	<i>Lokaler</i> 0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga
	<i>Garage</i> 0 st
	<i>P-platser</i> 0 st
<i>Omgivning</i>	Villor och rad/par/kedjehus
<i>Avstånd</i>	Förskola, skola samt hälsocentral finns i centralorten

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	6 806 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	1 981 250 kr, motsvarande ca 754 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	723 578 kr
<i>Underhåll</i>	Föreningen har en utarbetad underhållsplan.
<i>Höjning av avgift</i>	100 kr/månad 2023-10-01

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

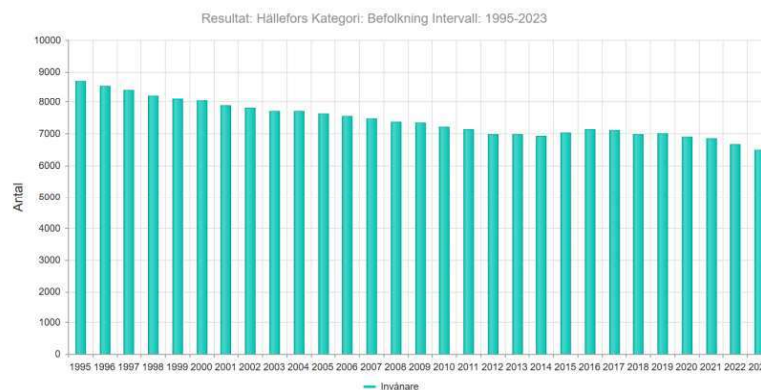
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Hällefors kommun ligger i den nordvästra delen av Örebro län och gränsar till både Värmland och Dalarna. Kommunen präglas av stora skogsområden, sjöar och bergsterräng, vilket gör den till en attraktiv plats för friluftsliv och naturturism. Centralorten Hällefors är den största tätorten, medan andra viktiga orter inkluderar Grythyttan, Sikfors och Hjulsjö. Kommunen har en befolkning på ungefär 6 500 personer (2023, MSCI), varav omkring 4 000 bor i centralorten Hällefors. Resten av befolkningen är spridd över de mindre samhällena och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

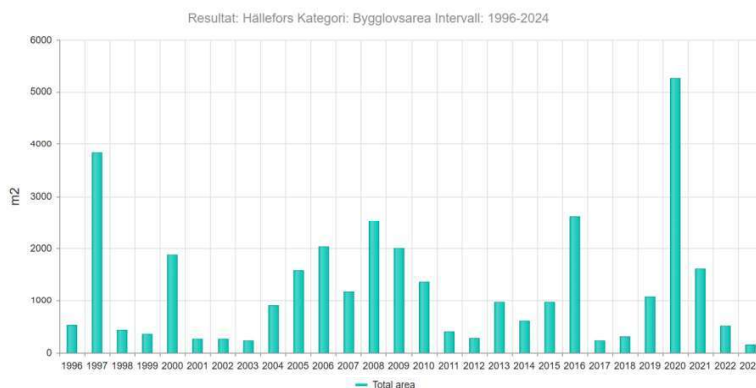
Hällefors kommun har en god infrastruktur med vägförbindelser som underlättar pendling och transporter till närliggande städer och regioner. Vägförbindelser Riksväg 63 passerar genom kommunen och förbinder Hällefors med Karlstad i väster och Örebro i sydöst. Länsväg 244 är en annan viktig väg som kopplar samman kommunen med Nora och Lindesberg. Bergslagsbanan går genom kommunen och Hällefors station erbjuder tågförbindelser till bland annat Ludvika, Borlänge och Örebro. Järnvägsförbindelserna är viktiga både för persontransporter och för den lokala industrin. Länstrafiken Örebro erbjuder bussförbindelser inom kommunen och till Örebro, Lindesberg och andra närliggande orter. Den närmaste flygplatsen är Örebro Airport, som ligger cirka 90 km från Hällefors.

Näringsliv

Hällefors kommun har en lång industriell tradition, med skogsindustrin och metallindustrin som viktiga näringsgrenar. Idag är kommunen också känd för sitt fokus på livsmedel, gastronomi och turism. Det finns cirka 350 registrerade företag i kommunen. De största arbetsgivarna i kommunen är Hällefors kommun, Ovako (stål- och metallindustri), samt företag inom skogsindustrin och tjänstesektorn. Tätorten Grythyttan är särskilt känd för sin gastronomiutbildning vid Örebro universitet och har en stark koppling till restaurang- och livsmedelsbranschen. Restaurang- och turismnäringen har vuxit under de senaste åren, med en ökande efterfrågan på lokalt producerade råvaror och upplevelsebaserad turism.

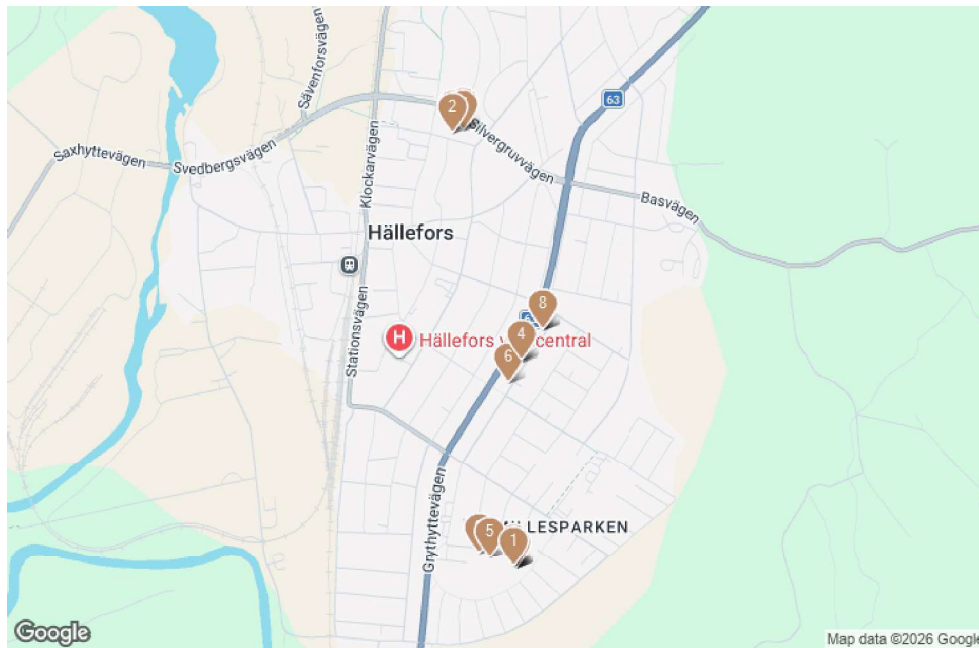
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt något (år 2023) och över 5 000 m² (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:

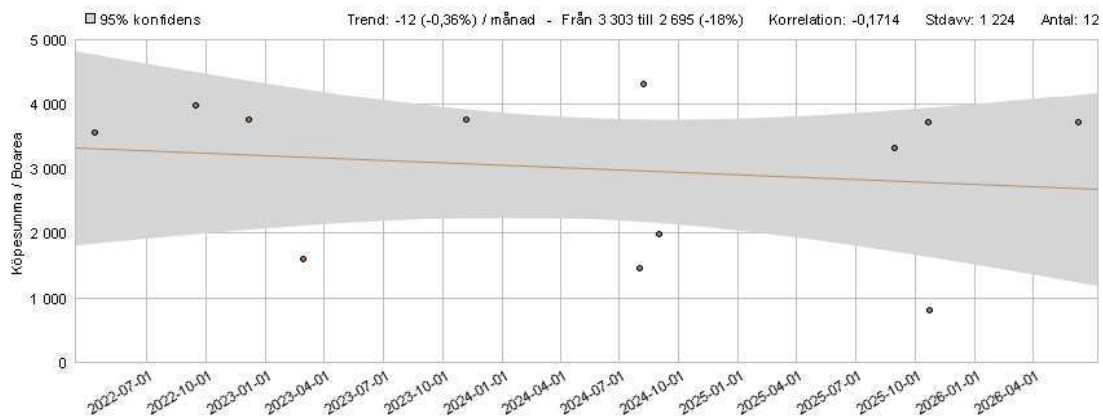


7.2 Ortsprisanalys

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 om fattar bostadsrättslägenheter på 3 rum och kök och boyta 73 m².

Sökningen genererade 4 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 242 150 - 315 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 317 - 4 315 kr/m² med medel 3 843 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Trollsländan	2022-09-15	73	3	12	1948	4 989	3 972	290 000
Brf Trollsländan	2025-08-31	73	3	1	1948	5 191	3 317	242 150
Brf Trollsländan	2024-08-07	73	3	1	1948	5 089	4 315	315 000
Brf Trollsländan	2023-11-06	73	3	12	1948	5 089	3 767	275 000
Medel							3 843	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt normal standard i Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 260 000 kr, motsvarande 3 562 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juli 2026

260 000 KRONOR

Tvåhundrasextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 247 tkr - 273 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

3 562

Katrineholm 2026-07-29

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksida



Vy från uteplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

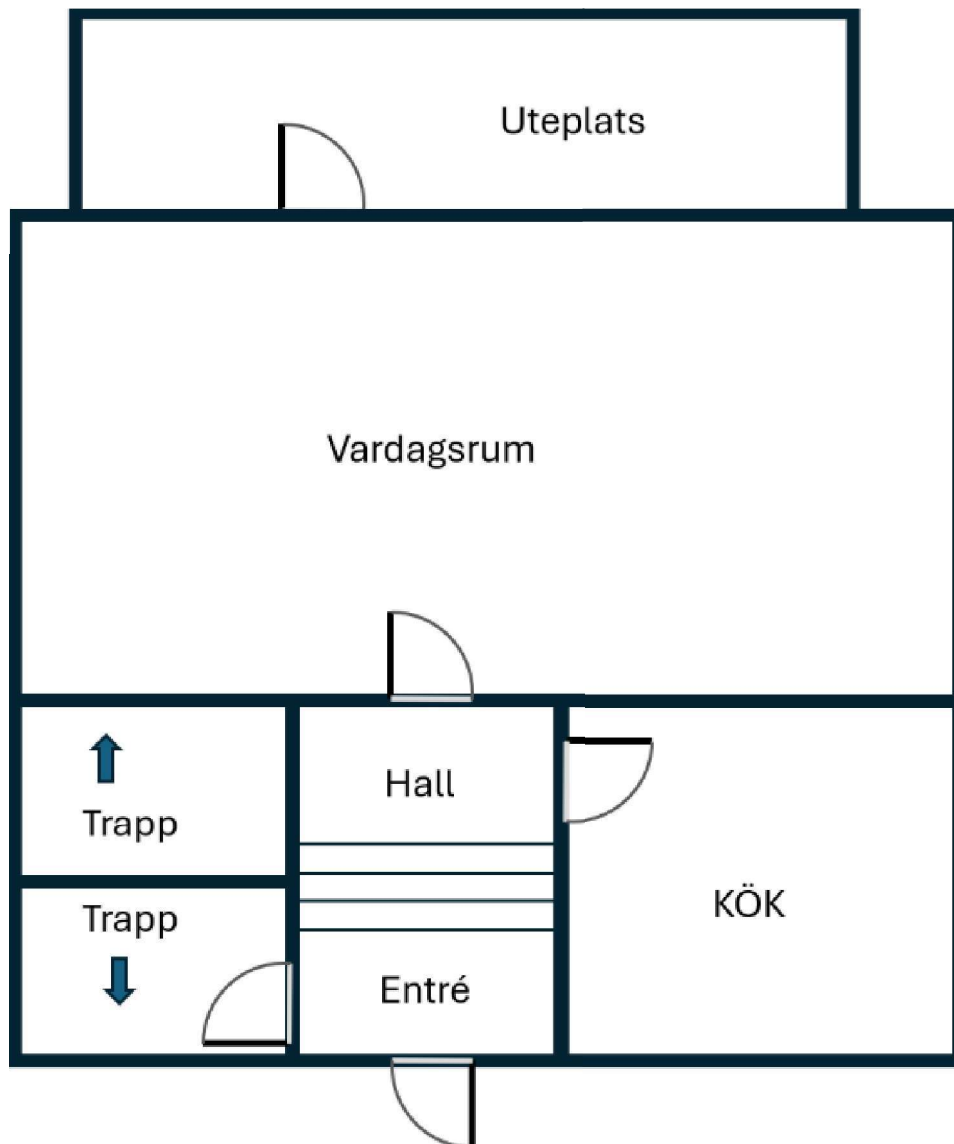


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

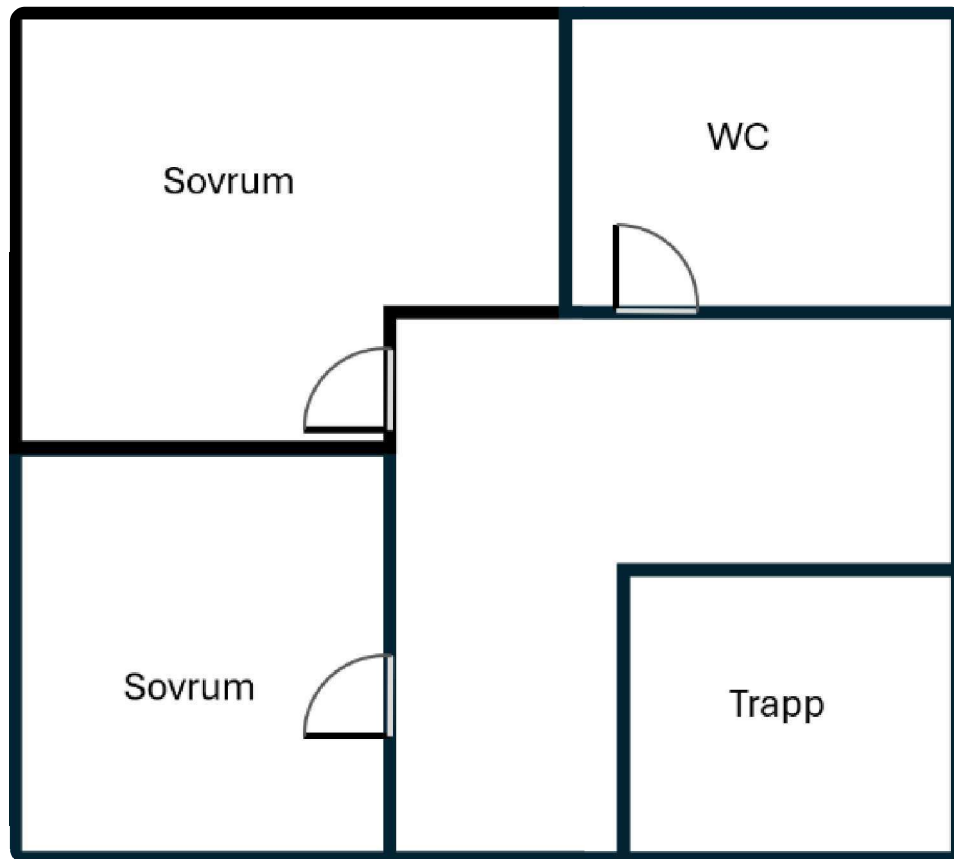


Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Hällefors Kullberget 2:1	UUID 909a6a73-cb47-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 180052758	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 1863	Distrikt Hällefors Socken: hällefors	Distriktskod 214052	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1992-04-01 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-07-20

Adress

Adress

Wigeliavägen 2 A, 2 B, 2 C, 4 A, 4 B, 4 C, 6 A, 6 B, 6 C, 8 A, 8 B, 8 C, 10 A, 10 B, 10 C, 12 A, 12 B, 12 C, 14 A, 14 B, 14 C, 16 A, 16 B, 16 C, 18 A, 18 B, 18 C, 20 A, 20 B, 20 C, 22 A, 22 B, 22 C, 24 A, 24 B, 24 C
712 32 Hällefors

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 5 950 900 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		500 000 SEK	1985-08-21	85/7343
2		455 700 SEK	1985-08-21	85/7344
3		195 200 SEK	1985-08-21	85/7345
4		200 000 SEK	1987-08-19	87/7521
5		488 000 SEK	1990-12-19	90/14554
6		201 000 SEK	1990-12-19	90/14556
7		3 060 000 SEK	1990-12-19	90/14558
8	Fastigheten har skriftligt pantbrev	851 000 SEK	1990-12-19	90/14560

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Innehavare: 92/3073 Brf Trollsländan, Box 60, 712 21 Hällefors				
Ajourförande inskrivningsmyndighet				
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö		
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan Stadsplan Kv lövsångaren	Datum 1965-02-17	Akt 18-HÅO-80
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått Ändrade bestämmelser se akt 1863-p93/1		

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 444881-5	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 6 806 000 SEK	därav byggnadsvärde 5 000 000 SEK	därav markvärde 1 806 000 SEK
Taxerade ägare maskad		Andel	Juridisk form

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 58264382 (2025)

Taxeringsvärde 1 806 000 SEK	Riktvärdeområde 1863006	Byggrätt ovan mark 3 285 kvm	Riktvärde byggrätt 550 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 58263382 (2025)

Taxeringsvärde 5 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1863006	Bostadsyta 2 628 kvm	Hyra 2 470 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår 1948
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1947-11-20

Akt

18-HÄL-397

Ursprung

Hällefors Hällefors 8:2

Läge, Karta**Område**

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6626976.7

E (SWEREF99 TM)

473597.4

Areal**Område**

Total

Totalareal15 135 m²**Därav landareal**15 135 m²**Därav vattenareal**0 m²**Tidigare beteckningar****Beteckning**

T-Hällefors Hällefors 8:305

Omregistreringsdatum

1987-11-04

Akt

1885-87/32

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige