PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**HAMMARÖ**
Bostadsrättsförening	**RB BRF UTSIKTEN SKOGHALL**
Lägenhet nr	**206416001-0022**
Värdetidpunkt	**2026-09-01**



Flerbostadshus med vitputsad fasad i 12 våningar

Företag	ValueringsInstitutet 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 Planritning 17
Bilaga IV Fastighetsutdrag 18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

ValueInstitutet 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 ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-09-01.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	HAMMARÖ
Bostadsrättförening	RB BRF UTSIKTEN SKOGHALL
Lägenhet nr	206416001-0022
Adress	Tallvägen 8, 663 31 SKOGHALL
Område	Hammarö
D-nr	152631883

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 206416001-0022 i RB BRF Utsikten Skoghall 206416001-0022 i Hammarö kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 44,5 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 1 av 12.

Månadsavgiften är 3 840 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2026

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 420 tkr - 480 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**10 112**

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 ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-09-01 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättshavaren. 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 2031-11-09, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 206416001-0022
Läge i byggnaden	Våning 1 av 12. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, sovrum, allrum, hygienrum och kokvrå
Boarea	44,5 m²
	Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Tapet
Tak	Betong
Kök	Elspis (Cylinda), diskmaskin (Siemens), kyl/frys (Cylinda)
	Normal standard, sämre skick
Hygienrum	Golv plastmatta, väggar kakel
	Tvättställ, dusch
	Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 840 kr. I avgiften ingår värme, vatten och tv.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

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 2024

Bostadsrättsförening		Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, orgnr 773200-0620
Fastighetsbeteckning		Hammarö Mörmon 52:1
Ålder		Byggår 1957
Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 124 st lägenheter och st lokaler
Ytor	*Bostäder*	7 082 m²
	Lokaler	0 m²
Gemensamma utrymmen		
	Garage	36 st
	P-platser	66 st
Omgivning		Flerbostadshus
Avstånd		I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	59 200 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	22 728 706 kr, motsvarande ca 3 209 kr/m² totalyta
Yttre fond	4 787 131 kr
Underhåll	Underhållsplan finns
Höjning av avgift	Ingen uppgift

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 del-marknad, 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

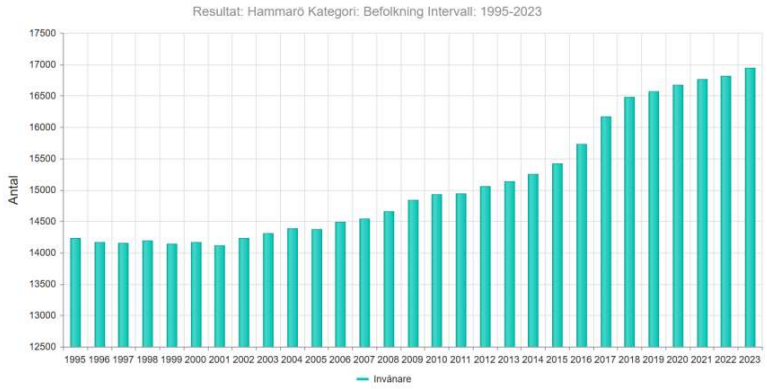
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Hammarö kommun ligger i den södra delen av Värmlands län och består till största delen av en ö i Vänern, strax söder om Karlstad. Kommunen präglas av sin närhet till vatten och har en vacker skärgårdsmiljö med både skog och öppna landskap. Centralorten är Skoghall, som är den enda tätorten i kommunen, medan resterande befolkning är spridd över mindre bostadsområden och landsbygd. Kommunen har en befolkning på cirka 16 900 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i Skoghall. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

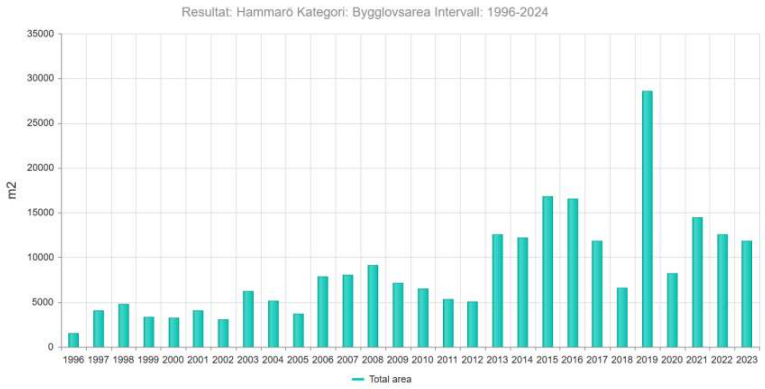
Hammarö kommun har goda vägförbindelser, där länsväg 236 förbinder kommunen med Karlstad och det nationella vägnätet. Vägen gör det enkelt att pendla till Karlstad och andra närliggande orter. Det finns ingen järnvägsstation i kommunen, men Karlstad centralstation ligger endast cirka 10 km bort och erbjuder tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Oslo. Busstrafiken sköts av Värmlandstrafik och har täta förbindelser mellan Skoghall och Karlstad. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, som ligger cirka 25 km från kommunen och erbjuder inrikes- och utrikesflyg.

Näringsliv

Hammarö kommun har ett näringsliv som domineras av industri, handel och tjänstesektor. Kommunen har cirka 600 registrerade företag, där många är småföretag inom bygg, handel och service. Den största arbetsgivaren är Stora Enso Bruk, producenter av förpackningskartong. Andra viktiga arbetsgivare är Hammarö kommun, Region Värmland och olika företag inom vård, skola och service. Turismen och friluftslivet är en viktig del av kommunens profil, där Vänerns skärgård lockar både boende och besökare. Populära besöksmål inkluderar Lillängshamnen, Möruddens badplats och restaurang samt de många båtlederna och naturstigarna i kommunen.

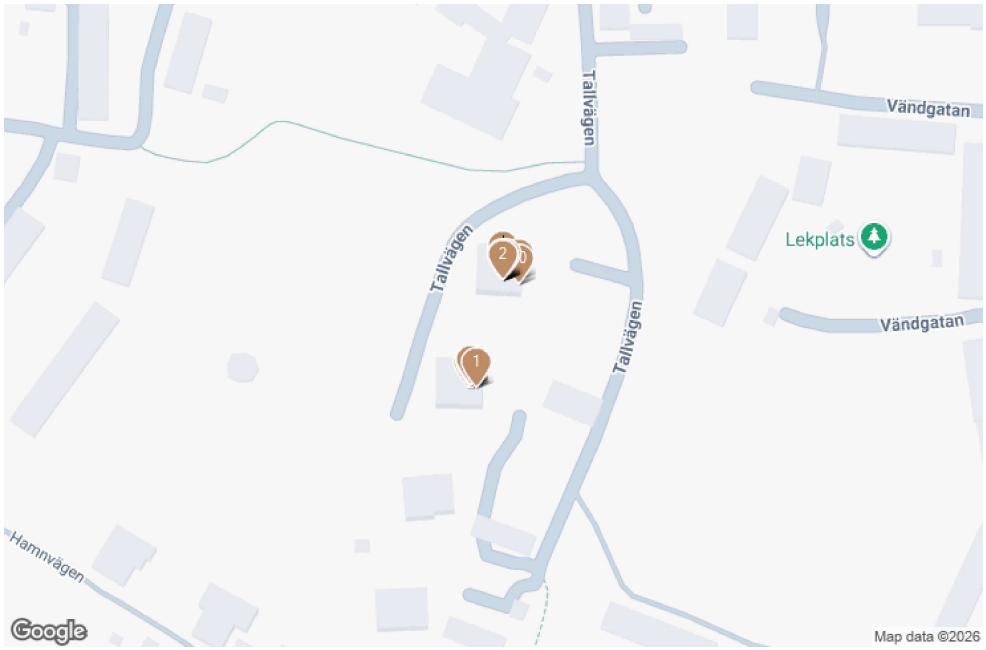
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 7 000 m 2 (år 2018) och nästan 30 000 m² (år 2019) (MSCI). Se diagram nedan:

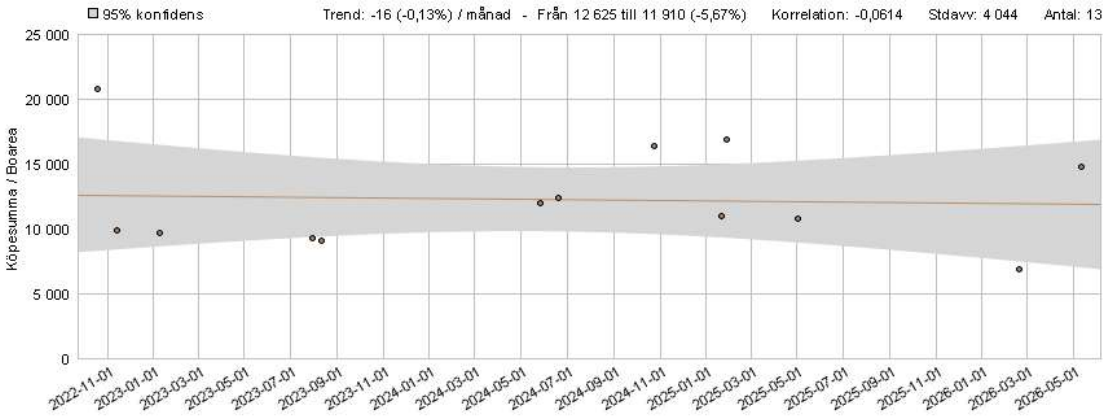


7.2 Ortsprisanalys

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 2 rum och kök och boyta 44 - 45 m².

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 415 000 - 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 325 - 16 853 kr/m² med medel 11 874 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Utsikten Skoghall	2025-01-28	44,5	2	11	1957	3 686	16 853	750 000
Brf Utsikten i Skoghall	2025-01-21	44	2	1	1957	3 520	11 022	485 000
Brf Utsikten Skoghall	2024-06-20	44,5	2	2	1958	3 500	12 359	550 000
Brf Utsikten Skoghall	2024-05-27	44,5	2	1	1957	3 462	12 022	535 000
Brf Utsikten i Skoghall	2023-07-31	44,5	2	2	1957	3 437	9 325	415 000
Brf Utsikten Skoghall	2023-01-10	44,5	2	9	1958	3 463	9 662	430 000
Medel							11 874	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge ***beskriv läget bra/dåligt*** samt normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 450 000 kr, motsvarande 10 112 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2026

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 420 tkr - 480 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**10 112**

Katrineholm 2026-09-09

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Vy från infart

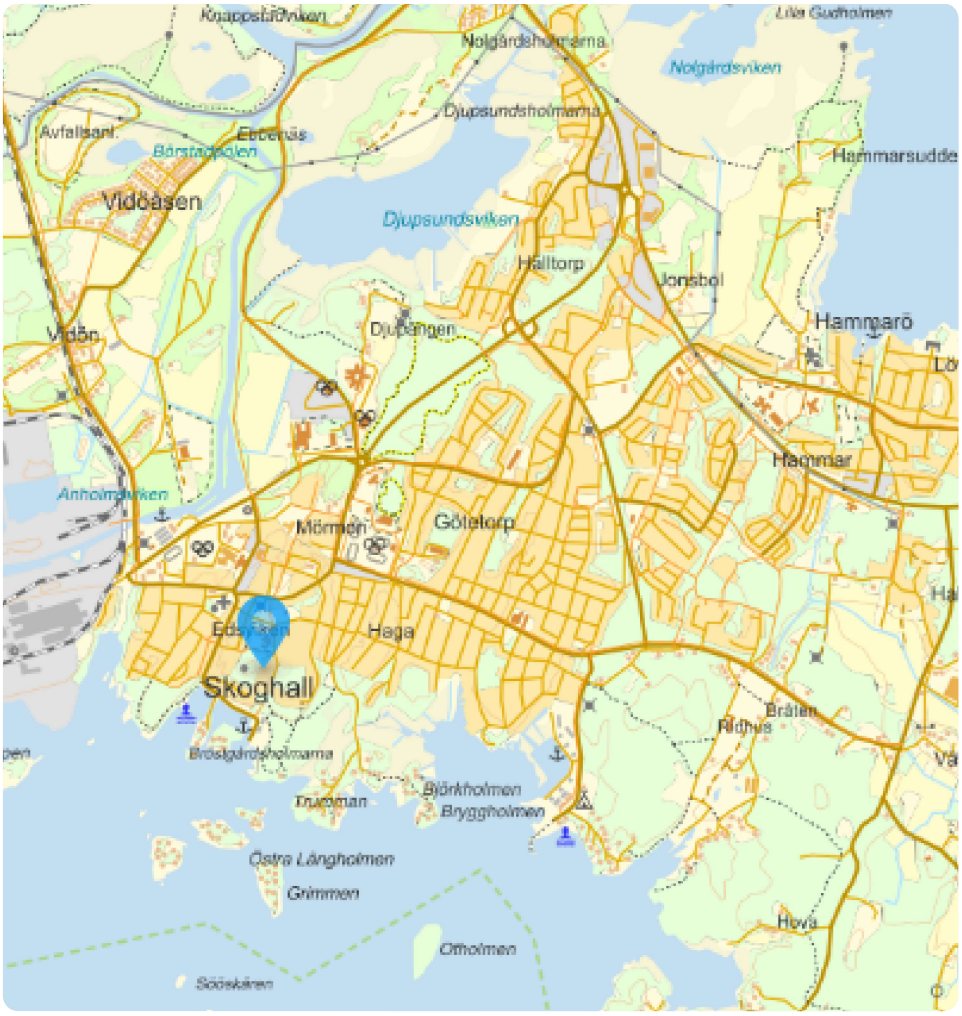


Vy från infart



Vy från balkong

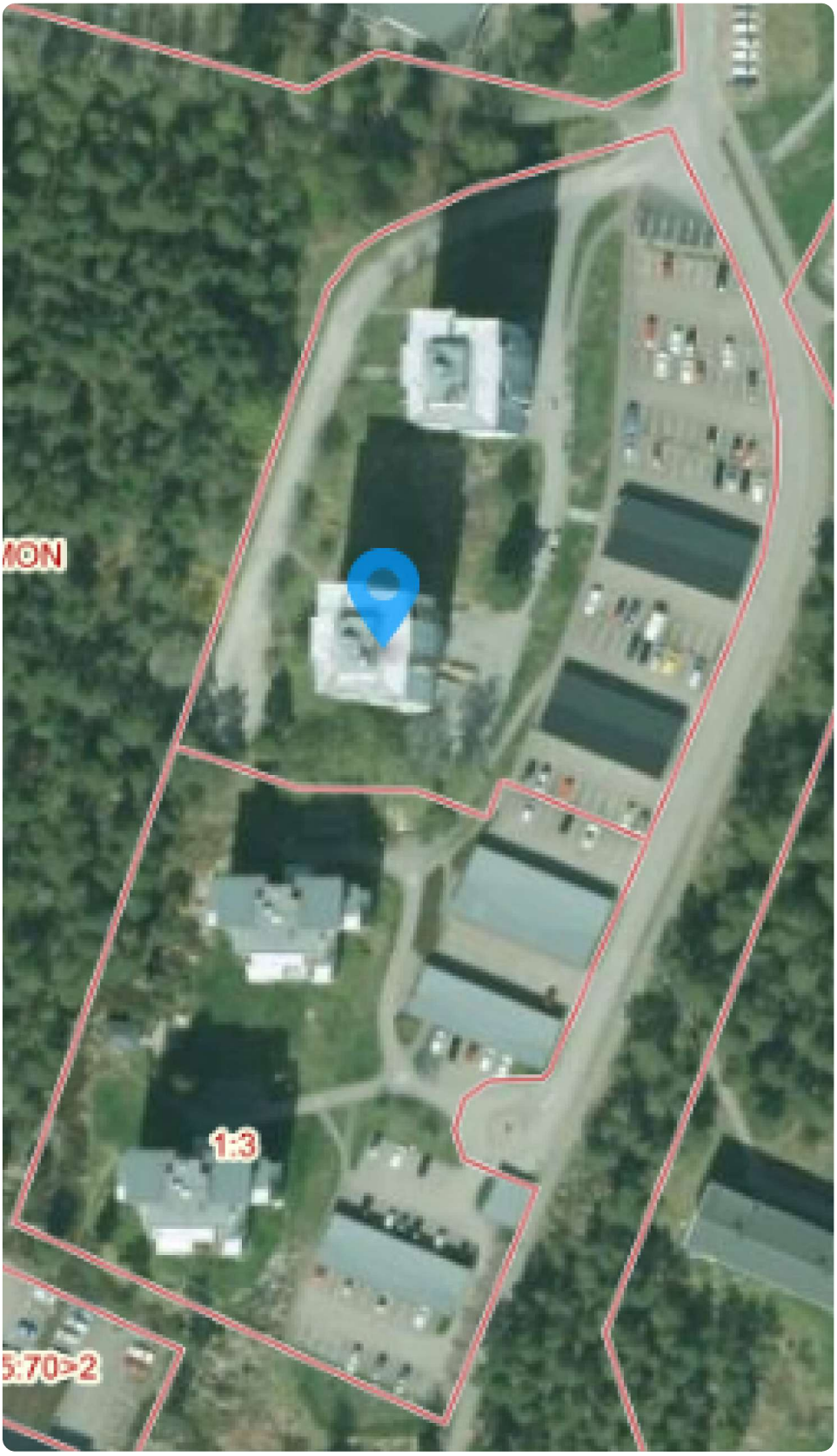
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

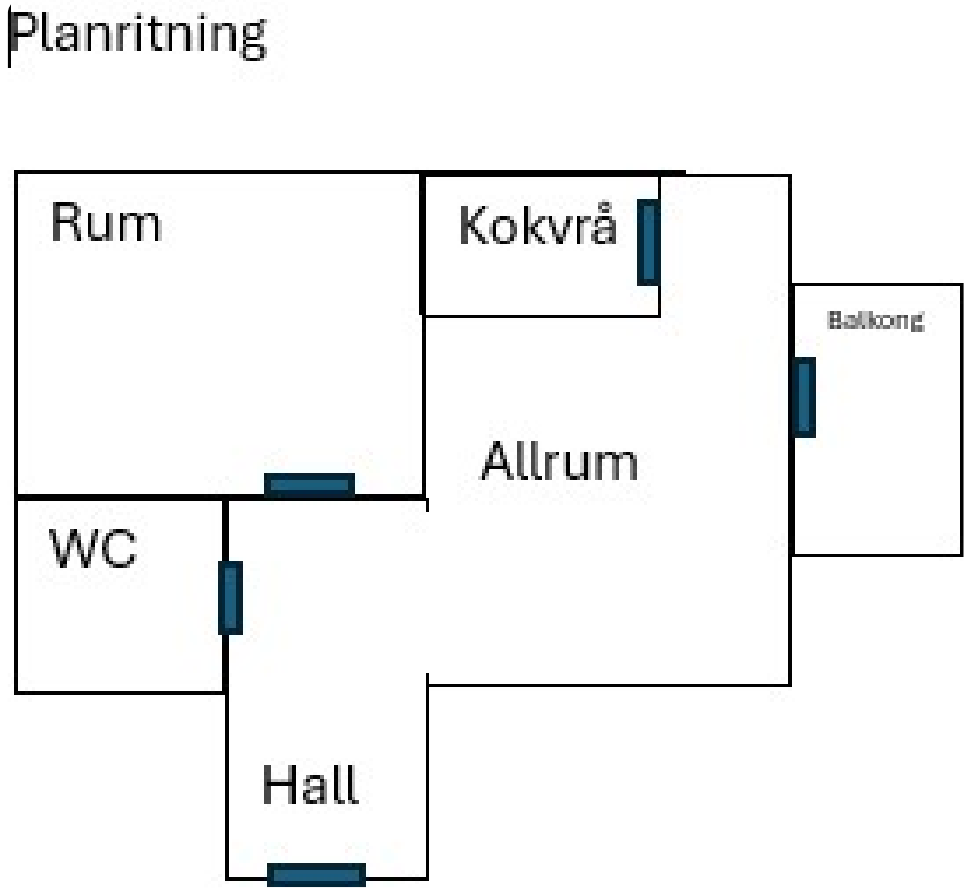


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning
Hammarö Mörmon 52:1

UUID
909a6a6f-f156-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
170026787

Senaste ändringen i allmänna delen
2019-02-01

Län- och kommunkod
1761

Distrikt
Hammarö
Socken: hammarö

Distriktskod
213022

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-06-18

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-08-25

Adress

Adress

Tallvägen 8, 10
663 31 Skoghall

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
773200-0620
Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall
C/O Riksbyggen
Box 37
651 02 Karlstad
Inskrivet ägarnamn: Brf Utsikten

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1958-01-29

Akt
58/50

Berört fång
58/50, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 1958-01-09
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 37 300 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 390 000 SEK	1958-02-12	58/261A
Notera Utbyte 58/2428			
2	6 000 000 SEK	1989-07-27	89/17323A
Notera Utbyte 09/20608			
3	5 486 000 SEK	1989-07-27	89/17323B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Utbyte 09/20608			
4	12 000 000 SEK	1989-07-27	89/17323C
Notera Utbyte 09/20608			
5	341 000 SEK	1989-07-27	89/17325
6	605 000 SEK	1989-07-27	89/17327A
Notera Utbyte 89/28111			
7	519 000 SEK	1989-07-27	89/17327B
Notera Utbyte 89/28111			
8	9 729 000 SEK	1989-07-27	89/17328
9	230 000 SEK	1989-07-27	89/17330

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Uddevalla

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Utsikten	1957-05-03	17-HAÖ-1236
Detaljplan Lillängsberget,mörmon 1:2,52:1,del av 1:3 och 5:33	2007-06-19 Genomf. start: 2007-07-12 Genomf. slut: 2017-07-11 Laga kraft: 2007-07-11	1761-P07/7

Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	1761-10/10.1

Bildningsåtgärd
Fastighetsreglering

Beskrivning
Rätt att använda gatan/vägen inom området 1761-10/10.1 enligt karta (aktbilaga ka) som utfartsväg.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Hammarö Mörmon 5:33

Last
Hammarö Mörmon 1:3, 52:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	429918-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	59 200 000 SEK	46 000 000 SEK	13 200 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
773200-0620 Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall C/O Riksbyggen Box 37 65102 Karlstad	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 32123392 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
13 200 000 SEK	1761102	8 840 kvm	1 493 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 32122392 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
46 000 000 SEK	1761102	7 072 kvm	7 248 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1957	1988	1988

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1957-05-14	17-HAÖ-1370
Införd i tomtboken	1957-05-17	
Ägoutbyte	1968-10-10	17-D-697
Fastighetsreglering	2010-06-02	1761-10/10

Ursprung

Anmärkningar
Gemensam mark till s-hammarö djupsundet 1:1 och mörmon 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6576629.5	412815.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	10 440 m^2	10 440 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Hammarö Utsikten:1	1988-02-10	1780-88/1

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige