PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**MUNKFORS**
Bostadsrättsförening	**HSB BRF MUNKEN I MUNKFORS**
Lägenhet nr	**41-2082-1-18**
Värdetidpunkt	**2026-08-17**



Byggnad i 3 våningar med vitputsad fasad

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 2026-08-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	MUNKFORS
Bostadsrättförening	HSB BRF MUNKEN I MUNKFORS
Lägenhet nr	41-2082-1-18
Adress	Munkgatan 8 C, 68432 Munkfors
Område	Munkfors
D-nr	152627519

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 41-2082-1-18 i HSB BRF MUNKEN I MUNKFORS i Munkfors kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 57,5 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 1 av 3 våningar.

Månadsavgiften är 4 852 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per augusti 2026

5 000 KRONOR

Femtusenkronor

Bedömt värdeintervall 3 tkr - 7 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**87**

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 2026-08-17 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog 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 2028-10-01, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 41-2082-1-18, Skatteverkets lgh nr 1001	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3 våningar. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, sovrum, allrum och kök	
Boarea	57,5 m²	*Källa: Lägenhetsregistret*
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och parkett	
Vägg	Tapet	
Tak	Betong	
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Cylinda), kyl/frys (Electrolux)	
	Normal standard, normalt skick. Äldre köksinredning	
Hygienrum	Golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 852 kr. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.	*Källa: Bostadsrättshavaren*
Inre underhållsfond	622 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

Bostadsrättsförening		HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MUNKEN I MUNKFORS, orgnr 774000-0380
Fastighetsbeteckning		Mossen 4
Ålder		Byggår 1954
Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 48 st lägenheter och 5 st lokaler
Ytor	*Bostäder*	2 826 m²
	Lokaler	377 m²
Gemensamma utrymmen		
	Garage	8 st
	P-platser	24 st
Omgivning		Flerbostadshus
Avstånd		I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	9 900 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	3 644 508 kr, motsvarande ca 1 138 kr/m² totalyta
Yttre fond	5 029 675 kr
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

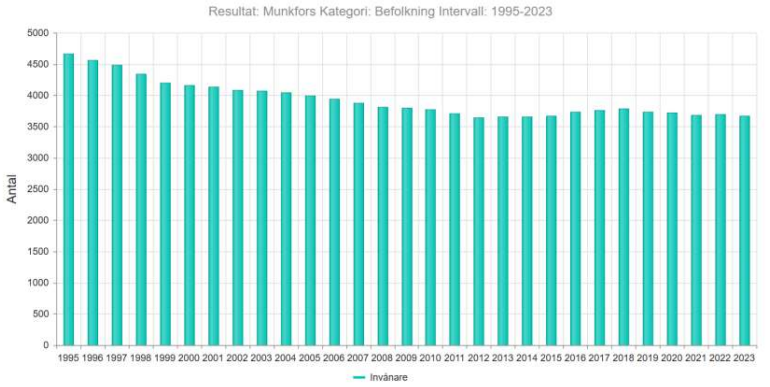
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Munkfors kommun ligger i Värmlands län och är en av Sveriges minsta kommuner sett till både yta och befolkning. Kommunen ligger längs Klarälvens dalgång och har en naturskön omgivning med skogar, sjöar och vattendrag som präglat både dess historia och näringsliv. Munkfors är kommunens enda tätort och centralort, medan övriga delar av kommunen består av landsbygd och mindre byar. Kommunen har en befolkning på cirka 3 600 personer (2023, MSCI). Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

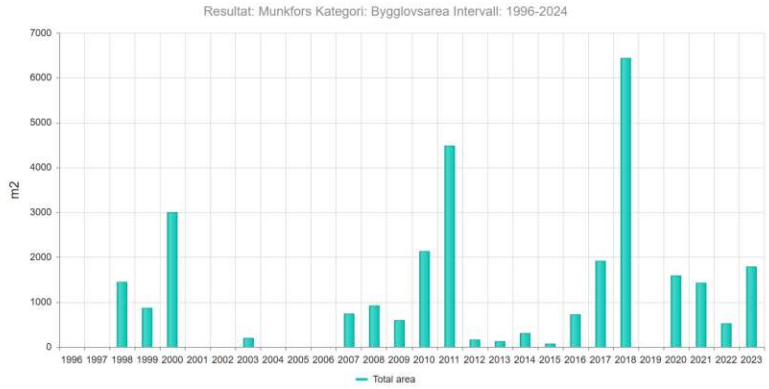
Munkfors kommun är väl ansluten till det regionala vägnätet. Riksväg 62 går genom kommunen och förbinder Munkfors med Karlstad i söder och Sysslebäck i norr. Det finns ingen järnväg i kommunen, men kollektivtrafiken med bussar, som drivs av Värmlandstrafik, erbjuder förbindelser till närliggande orter som Sunne och Karlstad. Närmaste järnvägsstation finns i Kil och Karlstad, där tåg går till Stockholm, Göteborg och Oslo. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, som ligger cirka 50 km söder om kommunen och erbjuder inrikes- och utrikesflyg.

Näringsliv

Munkfors kommun har en lång industriell tradition, särskilt inom stål- och metallindustrin. Uddeholm Strip Steel, en del av den globala koncernen voestalpine, är den största privata arbetsgivaren. Utöver industrin finns ett växande antal småföretag inom handel, turism och service. Kommunen har cirka 200 registrerade företag, och småföretagande är en viktig del av den lokala ekonomin. Turism och friluftsliv är en växande sektor, där Klarälvens kanotleder, fiske och vandringsleder lockar besökare. Populära besöksmål inkluderar Munkfors Hembygdsgård, Laxholmen Kulturhus och Ransäters hembygdsgård, som har starka kopplingar till Erik Gustaf Geijer och värmländsk kultur.

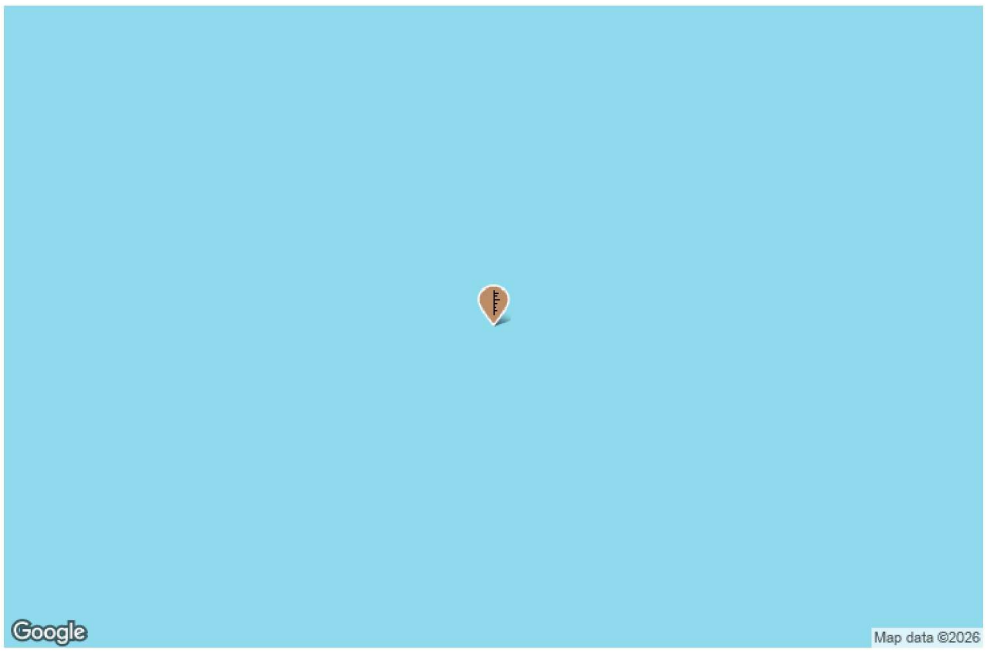
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt något till över 6 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:



7.2 Ortsprisanalys

Vi saknar relevant ortsprisanalys.



Kartan kan inte visa gjorda försäljningar i området då statistik saknas. Källa: UCBV

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Medel								

Vån=Våning

–. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Prisindikation enligt Föreningen är mellan 3 – 8 tkr

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per augusti 2026

5 000 KRONOR

Femtusenkronor

Bedömt värdeintervall 3 tkr - 7 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**87**

Katrineholm 2026-08-25

ValueringsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Håkan Bennetoft
Jurist & Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong



Vy från baksida mot gemensamt grönområde

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



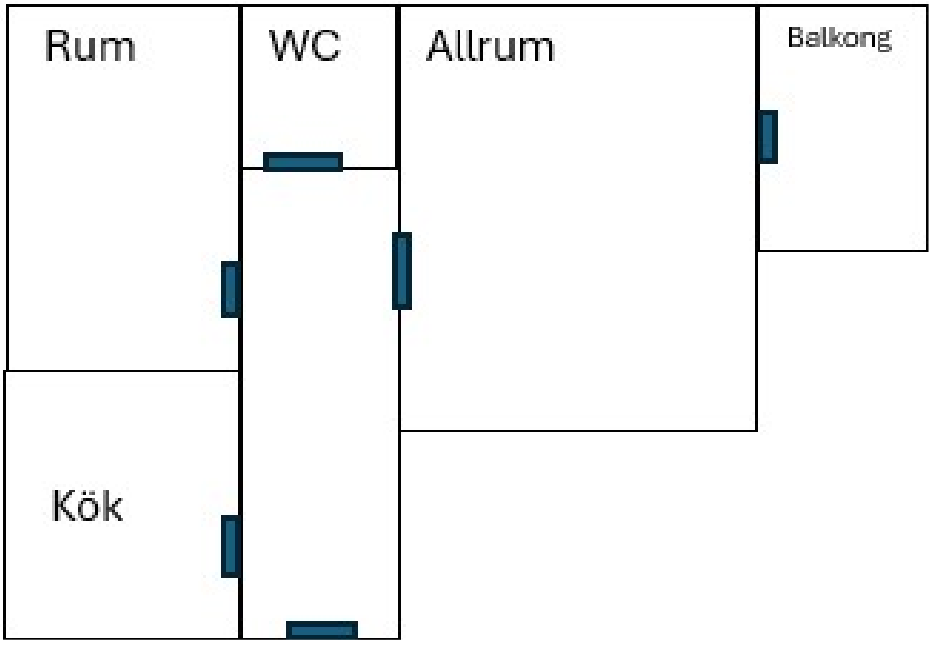
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Munkfors Mossen 4	909a6a71-9f14-90ec-e040-ed8f66444c3f	170136807	-
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
1762	Munkfors	213074	2019-09-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-08-11

Adress

Adress

Munkgatan 8 A, 8 B, 8 C, 8 D, 8 E, 8 F
684 32 Munkfors

Inskrivningsinformation

Lagfart maskad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 6 076 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	103 000 SEK	1953-06-03	53/970C
Notera			
Utbyte 55/700, Utbyte 97/3195			
3	847 000 SEK	1953-06-03	53/970D

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Notera Utbyte 97/3195, Utbyte 55/700			
4	50 000 SEK	1953-06-03	53/970B
Notera Utbyte 55/700			
5	500 000 SEK	1953-06-03	53/971
6	200 000 SEK	1953-06-03	53/972
7	10 910 SEK	1955-04-06	55/703
8	48 000 SEK	1955-04-06	55/704
9	60 000 SEK	1978-06-21	78/3457
11	4 257 090 SEK	2005-11-24	05/34803

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: villa mm	1952-12-10	52/2468
10	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1978-11-29	78/7290

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Uddevalla

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan För munkerudsskolan,mossen 4,23 och 27 samt munkerud 2:261	2014-11-11 Genomf. start: 2014-12-16 Genomf. slut: 2024-12-15 Laga kraft: 2014-12-15	1762-P15/1

Rättigheter

⚠ Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Villa mm	Last	Avtalsservitut	17-IM4-52/2468.1

Beskrivning
Villa mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Munkfors Hagalund 1:11

Mfl Fastigheter

Last
Munkfors Mossen 4

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	17-IM4-78/7290.1

Beskrivning
Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Munkfors Munkfors 9:41

Last
Munkfors Mossen 4

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	537634-5	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	9 900 000 SEK	7 532 000 SEK	2 368 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
maskad		

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 9227391 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
204 000 SEK	1762016	683 kvm	299 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 9226391 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 164 000 SEK	1762016	3 330 kvm	650 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 9225391 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
532 000 SEK	1762016	532 kvm	261 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1954	2006	1954

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 9224391 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
7 000 000 SEK	1762016	2 826 kvm	2 755 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1954	2006	1954

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1952-11-14	17-MUN-447
Införd i tomtboken	1952-11-26	
Fastighetsreglering	1982-08-06	17-Å-4925

Ursprung

Munkfors Munkerud 2:110

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6633661.4	417100.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	7 421 m^2	7 421 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Munkfors Mossen:4	1989-06-07	1766-89/1

Källa: Lantmäteriet

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