

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Skoghall
Bostadsrättsförening	RB Utsikten
Lägenhet nr	0242
Värdetidpunkt	Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tolv våningar, med vitputsad fasad och bruna detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Skoghall	Bostadsrättshavare	F-1117-25-17
Bostadsrättsförening	RB Utsikten	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	0242	Värdetidpunkt	Juni 2025
Objektets adress	Tallvägen 8 663 31 Skoghall	Besiktningstidpunkt	2025-06-11

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kokvrå, på våning 4 av 12. Balkong.
Boarea	44,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Skoghall, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Månadsavgift	3 675 kr/mån. I avgiften ingår vatten, värme, kabel-TV och bredband.

Marknadsvärde

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

400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 350 000 – 450 000 kronor

Kr/kvm Boarea	8 989 kr/kvm
---------------	--------------

Katrineholm 2025-06-12

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**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 bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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 bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Håkan Bennetoft i närvaro av representant för bostadsrättsföreningen. Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den

	uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 0242
Läge i byggnaden		Våning 4 av 12. Hiss finns.
Byggår		1957
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kokvrå och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong finns.
Kök	Utformning	Kokvrå utan matplats. Normal standard med äldre inredning och utrustning.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Bosch), fläkt (okänt), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, tvättmaskin och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Betong
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Ytskikten slitna och i behov av underhåll.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej.

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		RB Utsikten.
Fastighetsbeteckning		Hammarö Mörmon 52:1
Byggnader		2 flerbostadshus i 11 våningar.
		Totalt 124 st lägenheter.
Ytor	Bostäder	7 082 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Förråd.
	Garage	36 st
	P-platser	66 st

Taxeringsvärde	54 600 000 kr
Skulder kreditinstitut	23 423 706 kr, motsvarande ca 3 308 kr/kvm totalyta
Yttre fond	5 128 306 kr
Underhåll	Långsiktig underhållsplan finns.
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2021-03-09. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2 rum och kök har gjorts i föreningen från 2022-11-14 och framåt med en boarea mellan 44,5 och 57,5 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 415 000 - 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 9 130 – 16 853 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Köpesumma	Kvmpris
Brf Utsikten Skoghall	2025-05-02	57,5	2,0	8,0	620 000	10 782
Brf Utsikten Skoghall	2025-01-28	44,5	2,0	11,0	750 000	16 853
Brf Utsikten i Skoghall	2025-01-21	44,0	2,0	1,0	485 000	11 022
Brf Utsikten Skoghall	2024-10-24	58,0	2,0	9,0	950 000	16 379
Brf Utsikten Skoghall	2024-06-20	44,5	2,0	2,0	550 000	12 359
Brf Utsikten Skoghall	2024-05-27	44,5	2,0	1,0	535 000	12 022
Brf Utsikten Skoghall	2023-08-11	57,5	2,0	6,0	525 000	9 130
Brf Utsikten i Skoghall	2023-07-31	44,5	2,0	2,0	415 000	9 325
Brf Utsikten Skoghall	2023-01-10	44,5	2,0	9,0	430 000	9 662
Brf Utsikten Skoghall	2022-11-14	57,5	2,0	3,0	570 000	9 913
						11 745

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenhet med normal standard. Ytskikten slitna och i behov renovering samt underhåll. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

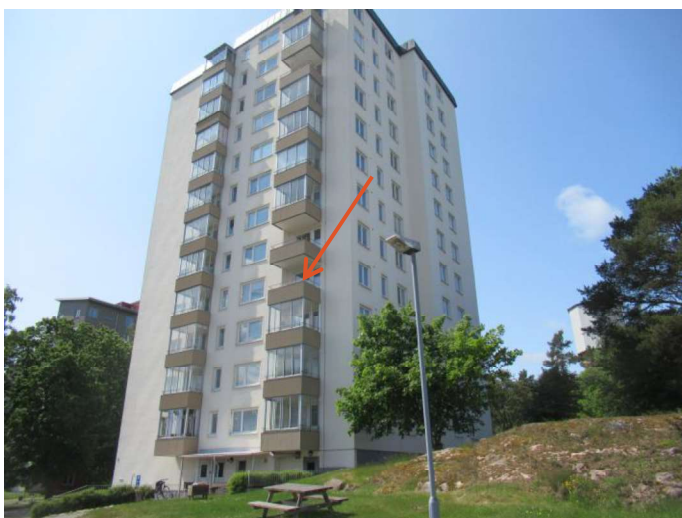
Foton



Foto, huvudbyggnad från entré.



Foto, vy från balkong.



Foto, pilen visar läget i byggnaden.

Kartor



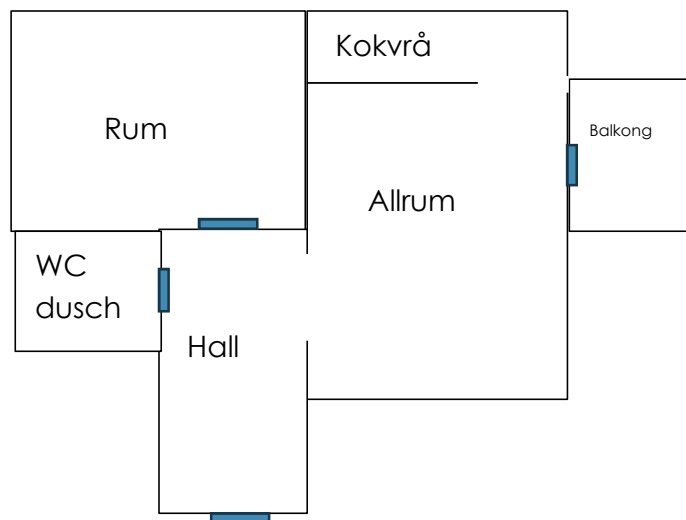
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Hammarö Mörmon 52:1	UUID: 909a6a6f-f156-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-01
Nyckel: 170026787	Län- och kommunkod 1761	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-06-18
Distrikt Hammarö Socken: Hammarö	Distriktskod 213022	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-05

Adress

Adress Tallvägen 8-10 663 31 Skoghall	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6576629.5	412815.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 0440 kvm	1 0440 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
773200-0620	1/1	1958-01-29	58/50

Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall

C/O Riksbyggen
Box 37
651 02 Karlstad

Inskrivet ägarnamn: Brf Utsikten

Köp (även transportköp): 1958-01-09
Ingen köpeskillning 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

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Utbyte 58/2428			
2	6.000.000 SEK	1989-07-27	89/17323A
Anmärkning: Utbyte 09/20608			
3	5.486.000 SEK	1989-07-27	89/17323B
Anmärkning: Utbyte 09/20608			
4	12.000.000 SEK	1989-07-27	89/17323C
Anmärkning: Utbyte 09/20608			
5	341.000 SEK	1989-07-27	89/17325
6	605.000 SEK	1989-07-27	89/17327A
Anmärkning: Utbyte 89/28111			
7	519.000 SEK	1989-07-27	89/17327B
Anmärkning: Utbyte 89/28111			
8	9.729.000 SEK	1989-07-27	89/17328
9	230.000 SEK	1989-07-27	89/17330

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	1761-10/10.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda gatan/vägen inom området 1761-10/10.1 enligt karta (aktbilaga ka) som utfartsväg.		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

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

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder (320)				
429918-2				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	54.600.000 SEK	44.000.000 SEK	10.600.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety	
773200-0620 Riksbyggen Bostadsrättsförening Utsikten, Skoghall C/O Riksbyggen Box 37 651 02 Karlstad	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas	
Värderingsenhet bostadsmark 032123392.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde			
10.600.000 SEK	1761102			
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt			
8 840 kvm	1.199 SEK/kvm			
Värderingsenhet bostäder 032122392.				
Taxeringsvärde	Bostadsyta			
44.000.000 SEK	7 072 kvm			
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad		
	7.036.000 SEK/år	Nej		
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår		
1957	1988	1988		

Åtgärd

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

Tidigare Beteckning

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

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige