

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Hagfors
Bostadsrättsförening	HSB Rostugnen
Lägenhet nr	41-2046-1-727
Värdetidpunkt	Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tio våningar, med gulputsad fasad.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Hagfors	Bostadsrättshavare	F-927-25-17
Bostadsrättsförening	HSB Rostugnen	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	41-2046-1-727	Värdetidpunkt	Juni 2025
Objektets adress	Norrings väg 7 683 31 Hagfors	Besiktningstidpunkt	2025-06-23

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 8 av 10. Balkong.
Boarea	57,50 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Hagfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Månadsavgift	5 272 kr/mån. I avgiften ingår Kabel-TV. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

20 000 kronor

Bedömt värdeintervall 15 000 – 25 000 kronor

Kr/kvm Boarea	348 kr/kvm
---------------	------------

Katrineholm 2025-06-02

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 personal från kronofogden/utan närvaro av bostadsrättshavaren. 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 41-2046-1-727
Läge i byggnaden		Våning 8 av 10. Hiss finns.
Byggår		1957/1992.
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong finns.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (okänt), kyl/frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Betong.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Normal förslitning på ytskikt.

Inre underhållsfond	169 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Rostugnen i Hagfors.
Fastighetsbeteckning		Rostugnen 1.
Byggnader		3 flerbostadshus i 10 våningar
		Totalt 145 st lägenheter och 4 st lokaler
Ytor	Bostäder	7 880 kvm
	Lokaler	106 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, gästlägenhet.
	Garage	26 st
	P-platser	38 st

Taxeringsvärde	34 567 000 kr
Skulder kreditinstitut	44 558 613 kr, motsvarande ca 5 580 kr/kvm totalyta
Yttre fond	4 132 814 kr
Underhåll	Underhållsplan finns.
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2021-05-20. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2 rum och kök har gjorts i föreningen från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 56,5 och 62 kvm. Endast en försäljning har registrerats enligt tabellen nedan. Övriga försäljningar som har gjorts i föreningen finns inte i den officiella statistiken utan uppgifter har inhämtats från föreningen och har beaktats i värderingsunderlaget.

I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 250 – 700 kr/kvm. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Enligt uppgift från företrädare för föreningen så återfinns köpeskillingarna i intervallet ca 15 000 – 40 000 kr.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Köpesumma	Kvmpris
Hsb Bostadsrättsförening Rostugnen	2023-07-19	56,5	2,0	3,0	35 000	619

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenhet med normal standard. Äldre ytskikt men normal förslitning. Värdet bedöms återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

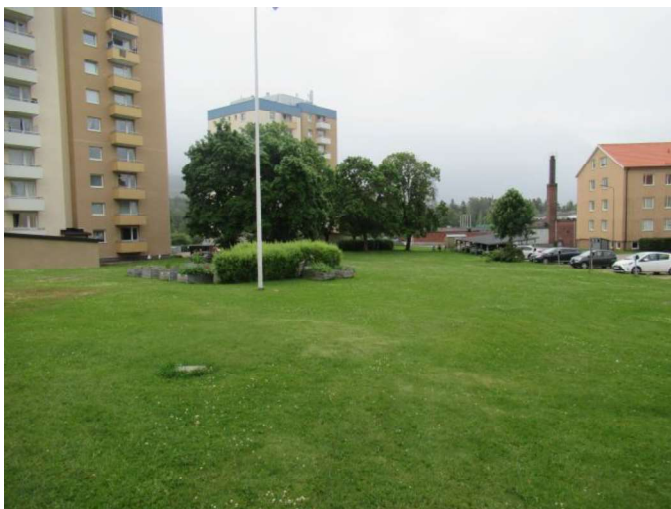
Foton



Foto, huvudbyggnad från infart och parkering.



Foto, vy från balkong.

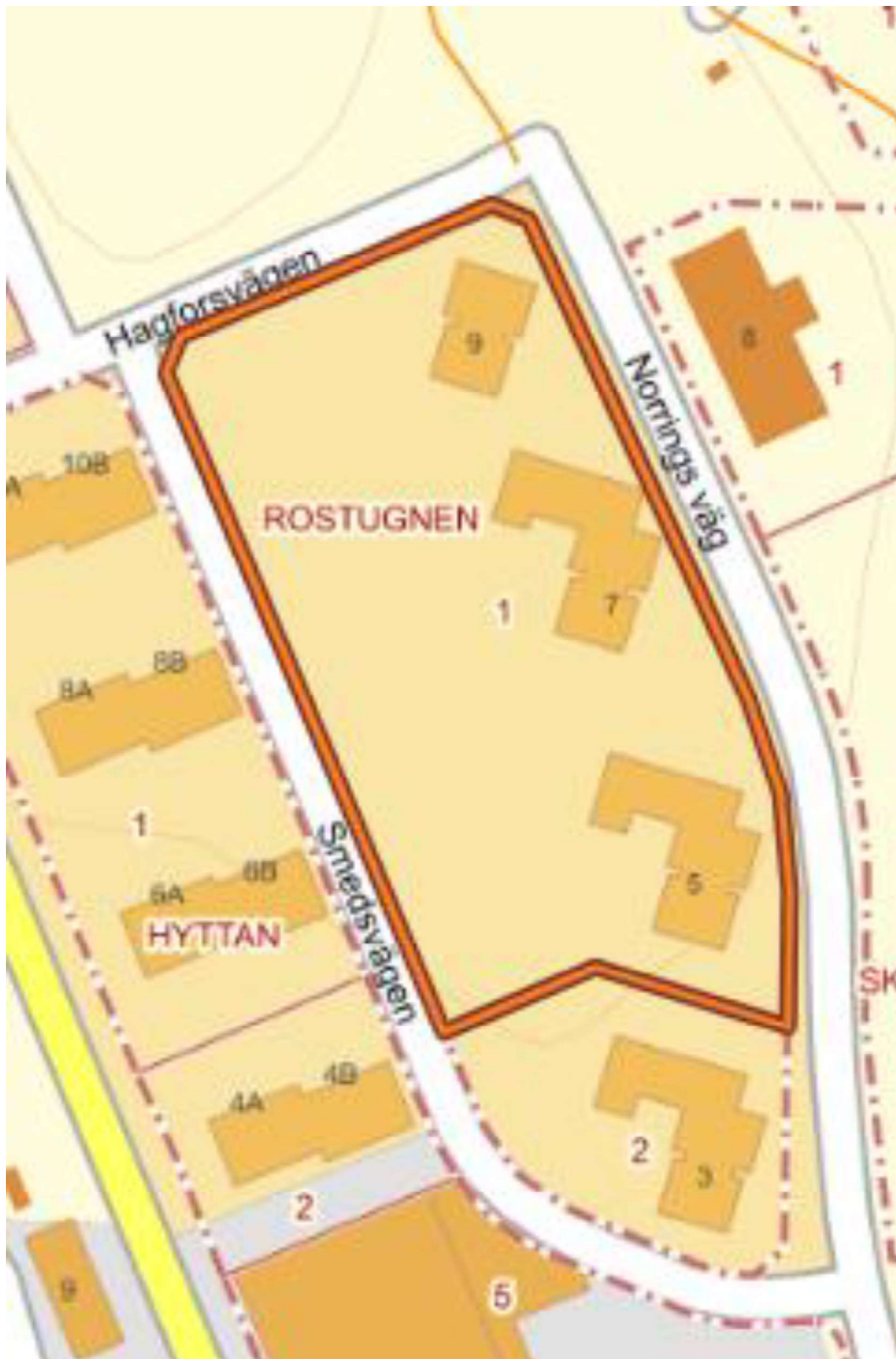


Foto, gemensam gård.

Kartor



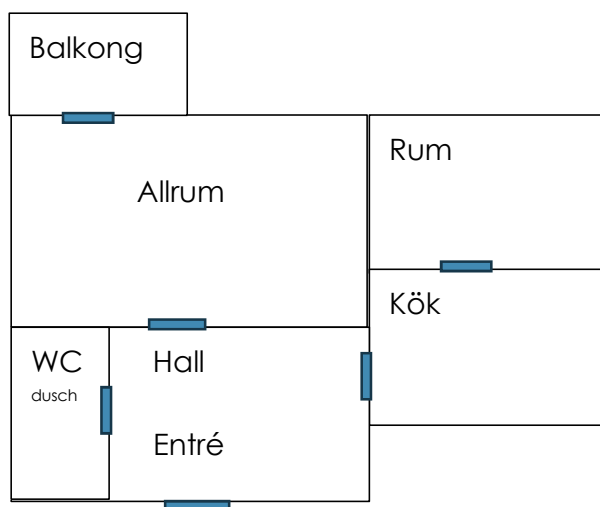
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Hagfors Rostugnen 1	909a6a71-86c9-90ec-e040-ed8f66444c3f	2023-09-06
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
170130588	1783	2023-09-06
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Hagfors	213083	2025-05-30

Adress

Adress	
Norrings Väg 5-9	
683 31 Hagfors	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6656178.9	427349.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 0220 kvm	1 0220 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
772800-0345	1/1	1955-02-23	55/71

Hsb Bostadsrättsförening Rostugnen i Hagfors

C/O Hsb Värmland
Box 141
651 04 Karlstad

Inskrivet ägarnamn: Hsb Brf Rostugnen i Hagfors

Köp (även transportköp): 1955-01-18
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 94/2129

Anmärkning: Namn 05/6349

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 58.292.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	20.250.000 SEK	2005-03-22	05/8087
2	21.490.665 SEK	2005-03-22	05/8088
3	16.551.335 SEK	2005-03-22	05/8089

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut	2023-08-22	D-2023-00258736:1

Anmärkning:

Ändamål fjärrvärmeledning

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202300258736:1.1
	Beskrivning: Fjärrvärmeledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv gjuteriet, Hyttan, Järndragaren m fl	1963-06-27	1783-P03/40 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

535241-5

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
535241-5				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde				
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	26.207.000 SEK	21.506.000 SEK	4.701.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyt	
772800-0345 Hsb Bostadsrättsförening C/O Hsb Värmland Box 141 651 04 Karlstad	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	

Värderingsenhet bostadsmark 003474391.		
Taxeringsvärde 4.459.000 SEK	Riktvärdeområde 1783008	
Byggrätt ovan mark 7 432 kvm	Riktvärde byggrätt 600 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 003475391.		
Taxeringsvärde 242.000 SEK	Riktvärdeområde 1783008	
Byggrätt ovan mark 692 kvm	Riktvärde byggrätt 350 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 003472391.		
Taxeringsvärde 21.200.000 SEK	Bostadsyta 5 946 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.589.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1992
Värderingsenhet lokaler 003473391.		
Taxeringsvärde 306.000 SEK	Lokalyta 577 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 108.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1992

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1954-10-15	17-HAG-443 Akt
Införd i tomtboken	1954-10-20	Akt

Ursprung

Hagfors Hagfors 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Hagfors Rostugnen 1	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

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Hagfors Rostugnen 2	909a6a71-86ca-90ec-e040-ed8f66444c3f	2019-01-31
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
170130589	1783	2019-01-30
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Hagfors	213083	2025-05-30

Adress

Adress	
Norrings Väg 3	
683 31 Hagfors	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6656094.1	427372.0	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 398 kvm	2 398 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
772800-0345	1/1	1955-02-23	55/71
Hsb Bostadsrättsförening Rostugnen i Hagfors			
C/O Hsb Värmland			
Box 141			
651 04 Karlstad			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s i Hagfors Brf Rostugnen			
Köp (även transportköp): 1955-01-18 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 94/2130			

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 7

Totalt belopp: 21.636.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	532.000 SEK	1994-09-19	94/8629
2	6.218.000 SEK	1994-09-19	94/8631A
Anmärkning: Utbyte 05/8099			
3	7.857.000 SEK	1994-09-19	94/8631B
Anmärkning: Utbyte 05/8099			
4	532.000 SEK	1994-09-19	94/8633A
Anmärkning: Utbyte 05/8100			
5	89.000 SEK	1994-09-19	94/8633B
Anmärkning: Utbyte 05/8100			
6	71.000 SEK	1994-11-04	94/9961
7	6.337.000 SEK	1994-11-04	94/9963

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
8	Avtalsservitut kraftledning, nätstation	2010-09-13	10/23980

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	1783IM-10/23980.1
	Beskrivning: Kraftledning,nätstation		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv gjuteriet, Hyttan, Järndragaren m fl	1963-06-27	1783-P03/40 Akt

Planer	Datum	Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Taxeringsuppgifter		
Taxeringsenhet		
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)		
537058-5		
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde
Taxeringsår	därav markvärde	
2022	8.360.000 SEK	6.887.000 SEK
		1.473.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form
		Ägandety
772800-0345		
Hsb		
Bostadsrättsförening	1/1	Bostadsrättsförening
C/O Hsb Värmland		Lagfart eller Tomträtt
Box 141		
651 04 Karlstad		
Värderingsenhet bostadsmark 007898391.		
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
1.450.000 SEK	1783008	
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt	
2 417 kvm	600 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 025699391.		
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
23.000 SEK	1783008	
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt	
66 kvm	350 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 025698391.		
Taxeringsvärde	Bostadsyta	
6.800.000 SEK	1 934 kvm	

Årtal för hyresnivå	Hyra 1.817.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1992
Värderingsenhet lokaler 025697391.		
Taxeringsvärde 87.000 SEK	Lokalyta 55 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 31.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 1992	Värdeår 1992

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1954-10-15	17-HAG-444 Akt
Införd i tomtboken	1954-11-22	Akt

Ursprung

Hagfors Hagfors 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Hagfors Rostugnen 2	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