



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HAGFORS

Bostadsrättsförening

HSB BRF GJUTERIET I HAGFORS

Lägenhet nr

013

Värdetidpunkt

2025-11-05



Vy från infart

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 Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-05.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	HAGFORS
Bostadsrättsförening	HSB BRF GJUTERIET I HAGFORS
Lägenhet nr	013
Adress	Atterbergsvägen 4 B 683 32 HAGFORS
Område	Hagfors
Bostadsrättshavare	D-nr F-1096-25-17

2.2 Allmän beskrivning

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

10 000 KRONOR

Tiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 5 tkr - 15 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

286

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 2025-11-04 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättshavaren och ej 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 20310511, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 013, Skatteverkets lgh nr 0901	
Läge i byggnaden	Våning Bottenplan. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum, allrum och kokvrå	
Boarea	35 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rum och kokvrå	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Tapet	
Tak	Betong	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt, kyl/frys (Electrolux)	
	Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, sämre skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Ytskikten slitna och rejält nedsmutsat.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 627 kr. I avgiften ingår värme, vatten och Kabel-tv. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	HSB bostadsrättsförening Gjuteriet i Hagfors, orgnr 772800-0964
Fastighetsbeteckning	Gjutaren 1
Ålder	Byggår 1970
Byggnader	Flerbostadshus

Ytor	Bostäder	10 099 m ²
	Lokaler	122 m ²
Gemensamma utrymmen		
	Garage	
	P-platser	80 st
Omgivning	Flerbostadshus	
Avstånd	I kommunens centralort	

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	42 442 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	9 709 348 kr, motsvarande ca 950 kr/m ² totalyta
Yttre fond	7 757 389 kr
Höjning av avgift	Ingen uppgift
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

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

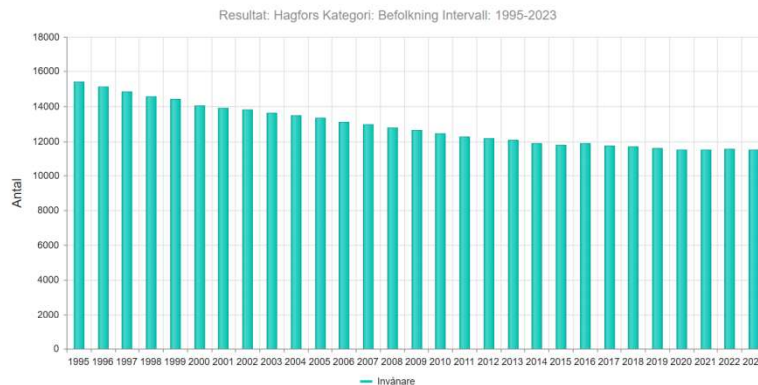
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Hagfors kommun ligger i den norra delen av Värmlands län och präglas av ett kuperat landskap med stora skogsområden, sjöar och vattendrag. Klarälven rinner genom kommunen och har historiskt haft stor betydelse för både näringsliv och bebyggelse. Den största tätorten är Hagfors, som även är centralort, följt av orter som Ekshärad, Geijersholm och Sunnemo. Kommunen har en befolkning på cirka 11 500 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i centralorten Hagfors medan resten är spridda över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

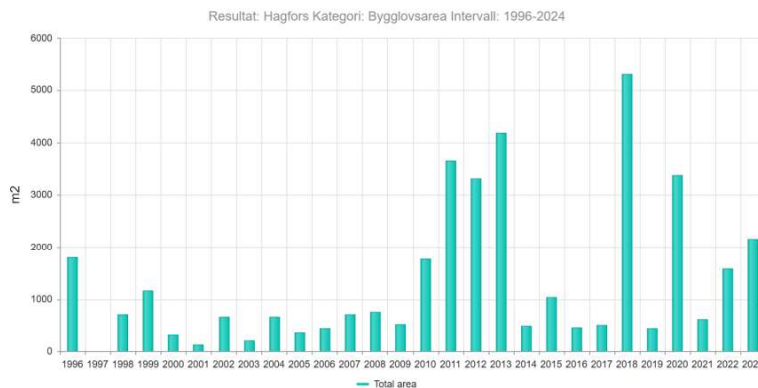
Hagfors kommun har goda vägförbindelser, där riksväg 62 går genom kommunen och förbinder Karlstad i söder med Syslebäck i norr. Vägen följer Klarälvens dalgång och utgör en viktig transportled för både gods- och persontrafik. Kommunen saknar reguljär persontågstrafik, men har bussförbindelser genom Värmlandstrafik, som erbjuder linjer till Karlstad, Torsby och andra närliggande orter. Hagfors flygplats ligger strax utanför centralorten och erbjuder reguljära flygförbindelser till Stockholm, vilket gör kommunen tillgänglig för både invånare och företag.

Näringsliv

Hagfors kommun har ett näringsliv som präglas av industri, skogsbruk och turism. Kommunen har cirka 700 registrerade företag, där många är småföretag inom tillverkning och service. Den största arbetsgivaren är Uddeholm, en världsledande producent av verktygsstål, som har sitt huvudkontor och produktionsanläggning i kommunen. Andra viktiga arbetsgivare är Hagfors kommun, Region Värmland och företag inom skogs- och träindustrin. Besöksnäringen är betydande för kommunen med besöksmål som Långbergets sporthotell, Huskyfarm Ekshärad och Klarälvens kanot- och fiskemöjligheter lockar både svenska och internationella besökare.

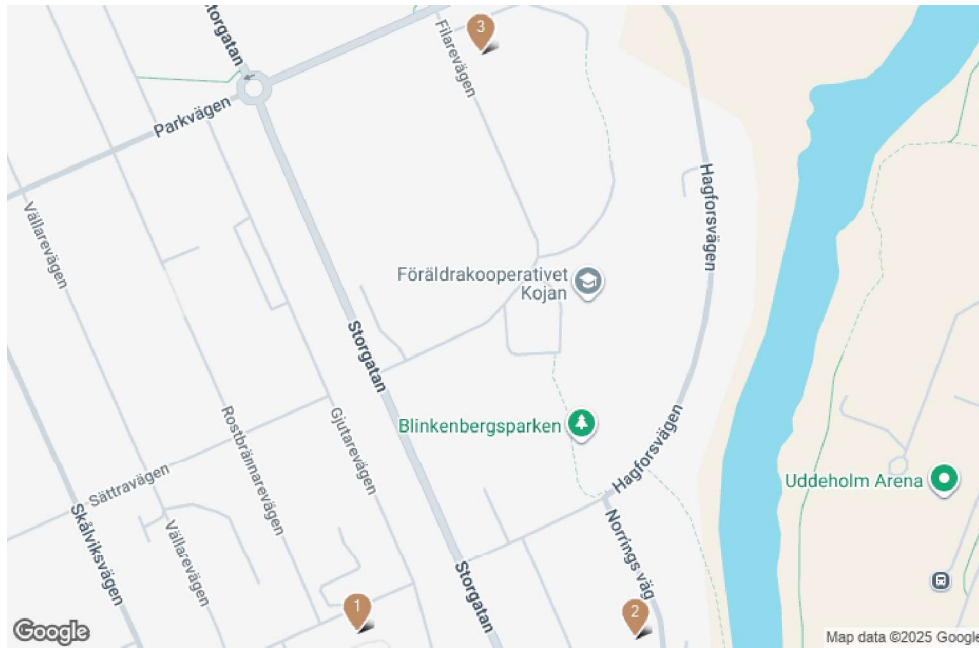
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 500 m² (år 2019) och över 5 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

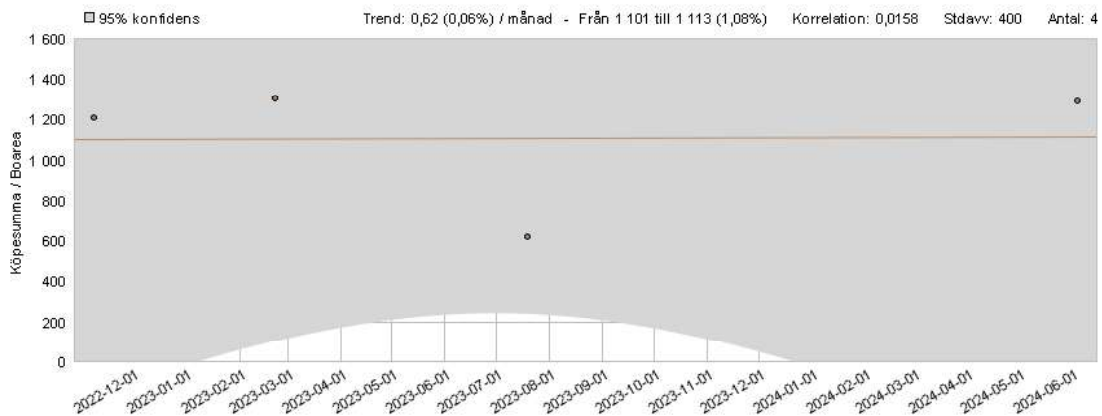


7.2 Ortsprisanalys

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 57 - 62 m².

Sökningen genererade 4 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 35 000 - 80 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 619 - 1 304 kr/m² med medel 1 106 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Gjuteriet	Blinkenbergsvägen 3 B	2024-06-04	62	2	1	1970	3 641	1 290	80 000
Hsb Bostadsrättsförening Rostugnen	Norringsväg 5	2023-07-19	56,5	2	3	1954	4 748	619	35 000
Brf Ställaren	Filarevägen 12 A	2023-02-22	57,5	2	1	1958	4 201	1 304	75 000
Brf Gjuteriet	Gjutarevägen 1E 2	2022-11-08	62	2	2	1970	3 454	1 209	75 000
Medel								1 106	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet anses ha ett trevligt läge med låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 10 000 kr, motsvarande 286 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

10 000 KRONOR

Tiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 5 tkr - 15 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

286

Katrineholm 2025-11-05

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt

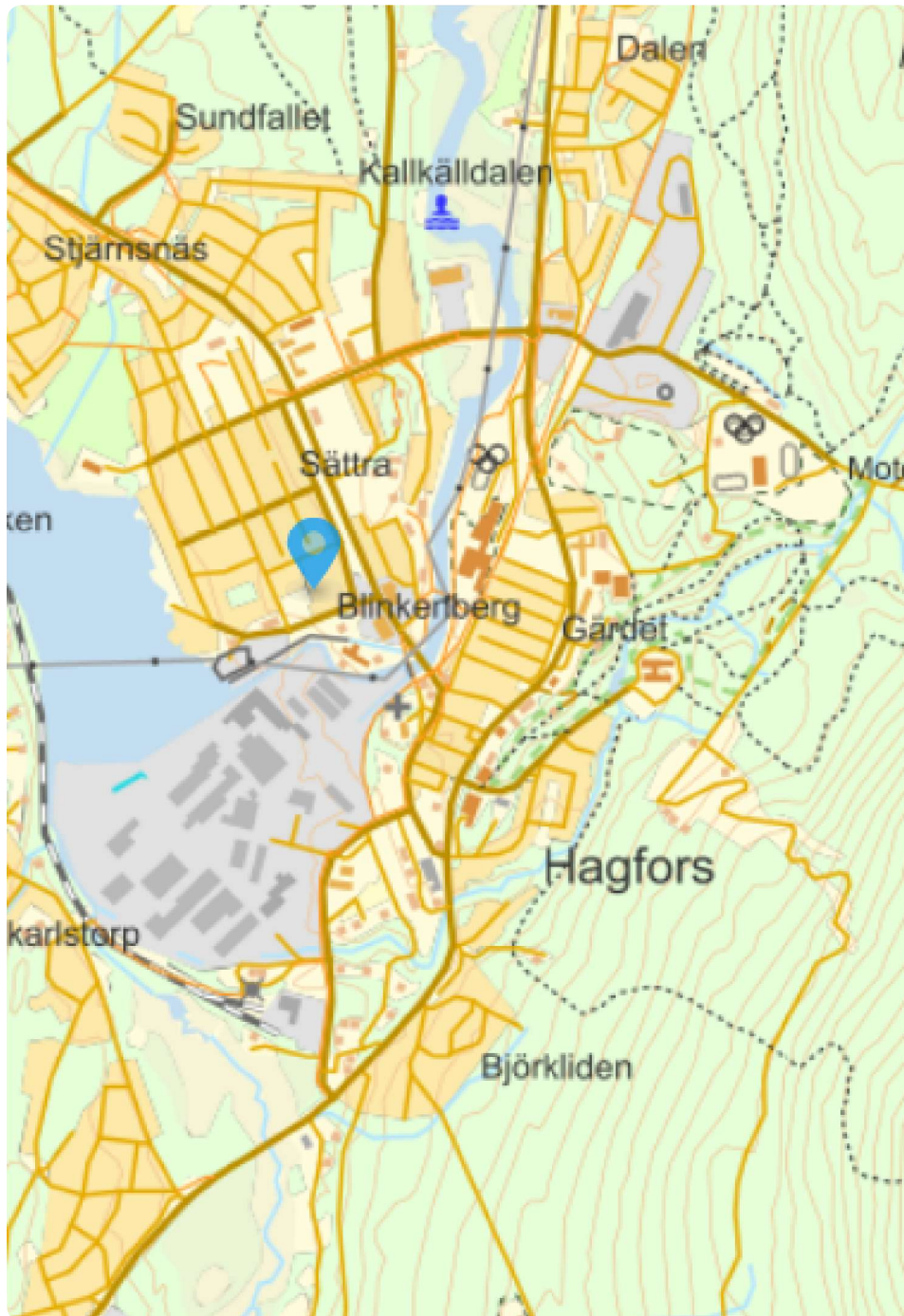


Vy från baksida med gemensamt grönområde



Vy från uteplats

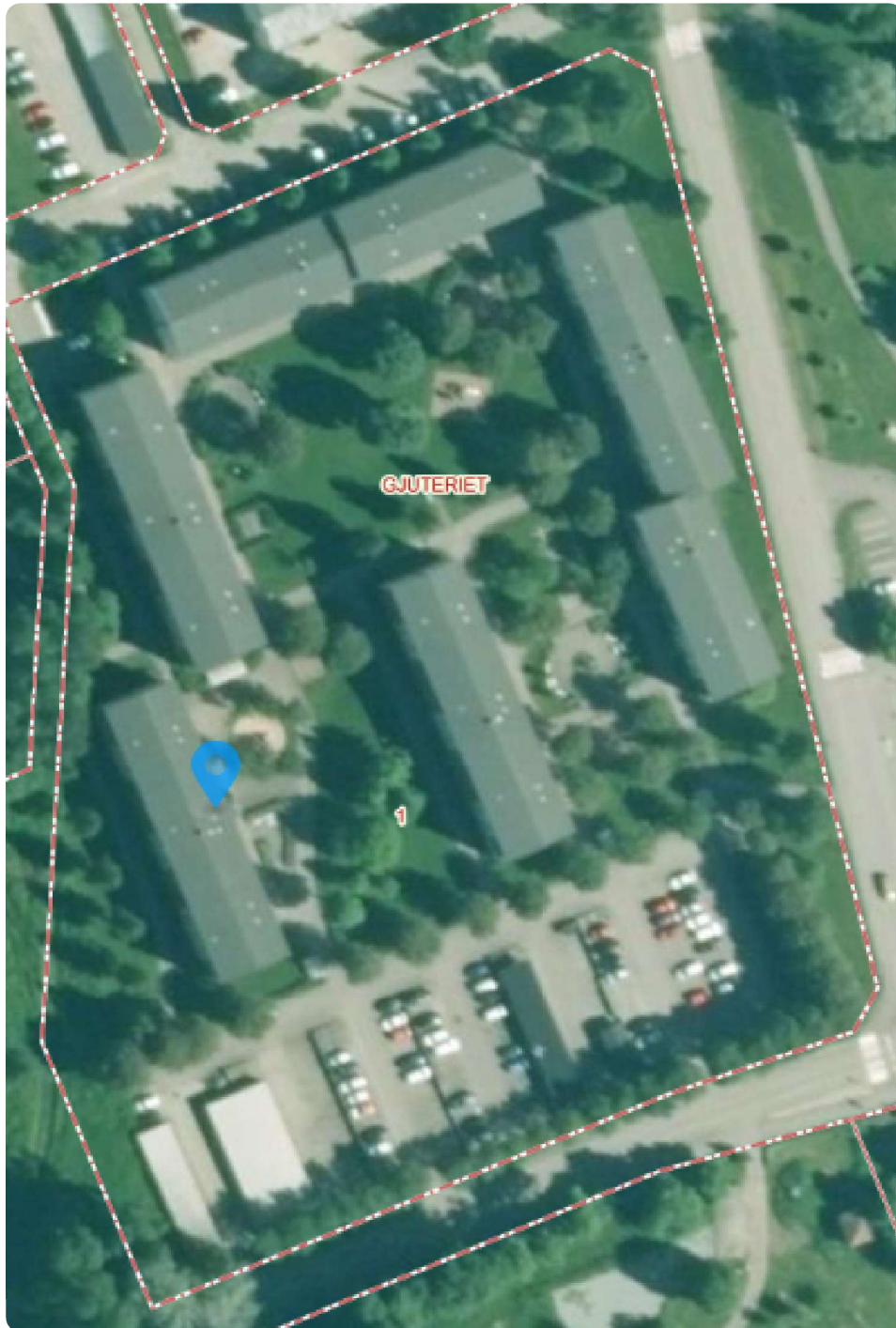
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



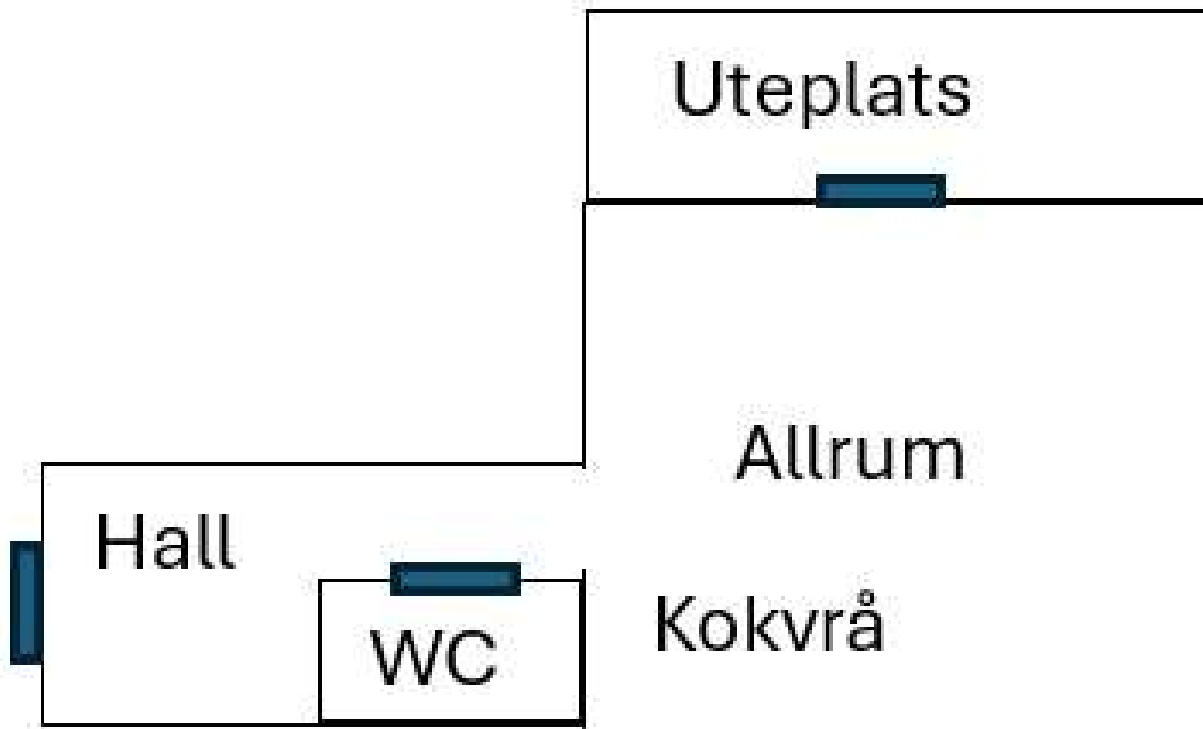
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Hagfors Gjuteriet 1	UUID 909a6a71-737d-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 170125648	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-06-17
Län- och kommunkod 1783	Distrikt Hagfors	Distriktskod 213083	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-09
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-31

Adress

Adress

Atterbergsvägen 2 A, 2 B, 2 C, 2 D, 2 E, 4 A, 4 B, 4 C, 4 D, 4 E
683 32 Hagfors

Blinkenbergsvägen 3 A, 3 B, 3 C, 3 D, 5 A, 5 B, 5 C, 5 D, 5 E
683 32 Hagfors

Gjutarevägen 1 A, 1 B, 1 C, 1 D, 1 E
683 32 Hagfors

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare

772800-0964
Hsb Bostadsrättsförening Gjuteriet I Hagfors
Gjutarevägen 1
683 32 Hagfors
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Gjuteriet I Hagfors

Andel

1/1

Inskrivningsdag Akt

1968-09-11 68/1039

Berört fång

Köp (inklusive transportköp):
1968-06-18
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 99/5966

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 23 900 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 300 000 SEK	1968-09-11	68/2094
2	1 000 000 SEK	1968-09-11	68/2095
3	1 000 000 SEK	1969-12-03	69/2550
4	1 700 000 SEK	1969-12-03	69/2551
5	820 000 SEK	1973-01-17	73/290

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
7	1 000 000 SEK	2002-11-29	02/30992
8	10 000 000 SEK	2002-11-29	02/30993
9	2 000 000 SEK	2004-03-17	04/7416
10	2 805 000 SEK	2008-09-05	08/23257
11	1 275 000 SEK	2025-05-27	D-2025-00186201:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
6	Avtalsservitut Övrigt ändamål: fjärrvärmeledning	2000-04-05	00/2320

Ajourföraende inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Uddevalla
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Kv gjuteriet, verkstaden, valsverket och faktoren m.m	1967-09-28	1783-P03/50

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledning	Last	Avtalsservitut	17-IM4-2000/2320.1

Beskrivning

Fjärrvärmeledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Hagfors Hagfors 2:186

Last

Hagfors Gjuteriet 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1783-10/18.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Rätt till utrymme för fjärrvärmeledningar

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Hagfors Energi AB

Last

Hagfors Boken 1,3-4,7
Hagfors Borgmästaren 3-4
Hagfors Brage 1
Hagfors Bulten 2
Hagfors Centrum 1,3,6
Hagfors Cykeln 2
Hagfors Flygfältet 2-3,5-6
Hagfors Gjutaren 3
Hagfors Gjuteriet 1
Hagfors Hagfors 2:4-5,45,49-53,69,161,166,174,184,187,197
Hagfors Hantverkaren 8,14,16
Hagfors Hyttan 1
Hagfors Hyvlaren 1-7,16-20
Hagfors Kronan 1-2,5,7-9
Hagfors Lillåsen 1
Hagfors Maskinisten 3,5
Hagfors Muttern 1
Hagfors Orden 2
Hagfors Odlaren 1,9
Hagfors Rektorn 1-4
Hagfors Reparatören 1
Hagfors Saxen 11-13
Hagfors Skytten 4-5
Hagfors Släggan 1-2
Hagfors Smältaren 1-3
Hagfors Svetsaren 1
Hagfors Tor 2
Hagfors Tornspiran 4
Hagfors Tröskaren 5-7
Hagfors Tången 2
Hagfors Vedgården 1-2
Hagfors Vågen 1-2,14-15,18

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	534461-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	42 442 000 SEK	33 042 000 SEK	9 400 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
772800-0964 Hsb Bostadsrättsförening Gjuteriet I Hagfors Gjutarevägen 1 68332 Hagfors	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 1618391 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
9 400 000 SEK	1783008	12 561 kvm	748 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 1617391 (2025)

Taxeringsvärde 42 000 SEK	Riktvärdeområde 1783008	Lokalyta 122 kvm	Hyra 18 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 1616391 (2025)

Taxeringsvärde 33 000 000 SEK	Riktvärdeområde 1783008	Bostadsyta 10 099 kvm	Hyra 9 847 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-04-03	17-HAG-722
Ledningsrättsåtgärd	2014-06-17	1783-10/18

Ursprung

Hagfors Hagfors 2:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6656066.2	427145.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	23 409 m ²	23 409 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Hagfors Stg:150aö	1989-06-07	1766-89/1

Källa: Lantmäteriet

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