



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HAGFORS
Bostadsrättsförening	BRF HAGFORSHUS 2
Lägenhet nr	77
Värdetidpunkt	2025-12-16



Vy mot huvudbyggnaden från gemensamt grönområde

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

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	HAGFORS
Bostadsrättsförening	BRF HAGFORSHUS 2
Lägenhet nr	77
Adress	Rostbrännarevägen 12B 683 32 Hagfors
Område	Hagfors
Bostadsrättshavare	D-nr F-1859-25-17

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 77 i BRF HAGFORSHUS 2 i Hagfors kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 63 m² fördelat på 2 rum och kök (tidigare 3 rum och kök), på våning 3 av 3 våningar.

Månadsavgiften är 5 068 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

80 000 KRONOR

Åttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 100 tkr - 120 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

1 270

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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-16 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 2030-03-23, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 77, Skatteverkets lgh nr 1301
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3 våningar. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, sovrum, allrum, hygienrum och kök
Boarea	63 m ² Fördelat på 2 rum och kök (tidigare 3 rum och kök)
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, plastmatta och laminat
Vägg	Tapet
Tak	Betong
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, köksfläkt, kyl/frys (Elektro Helios) Normal standard, gott skick
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin Normal standard, gott skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	God standard, gott skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 068 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Källa: Bostadsrättsföreningen Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Bostadsrättsförening Hagforshus nr 2, orgnr 772800-0634
Fastighetsbeteckning	Gjutaren 1-3
Ålder	Byggår 1962

<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 168 st lägenheter och 7 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	10 549 m ²
	<i>Lokaler</i>	252 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		
	<i>Garage</i>	35 st
	<i>P-platser</i>	98 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	20 328 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	12 972 170 kr, motsvarande ca 1 201 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 714 308 kr
<i>Höjning av avgift</i>	Ingen uppgift
<i>Kontaktperson BRF</i>	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

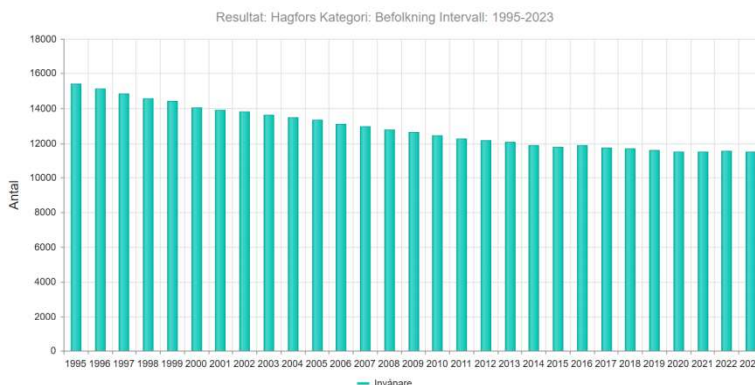
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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

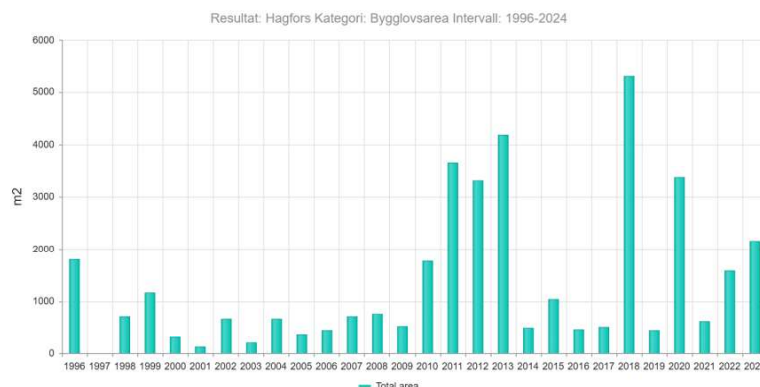
Hagfors kommun har goda vägförbindelser, där riksväg 62 går genom kommunen och förbinder Karlstad i söder med Syslebäck i norr. Vägen följer Klarälvens dalgång och utgör en viktig transportled för både gods- och persontrafik. Kommunen saknar reguljär persontågstrafik, men har bussförbindelser genom Värmlandstrafik, 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.

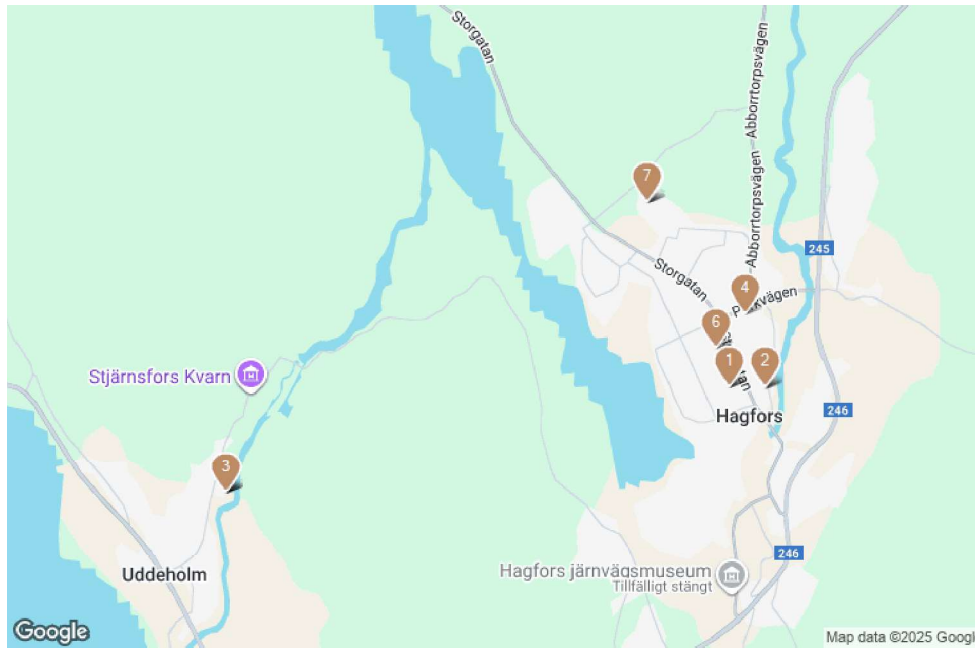
Byggande i kommunen

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:

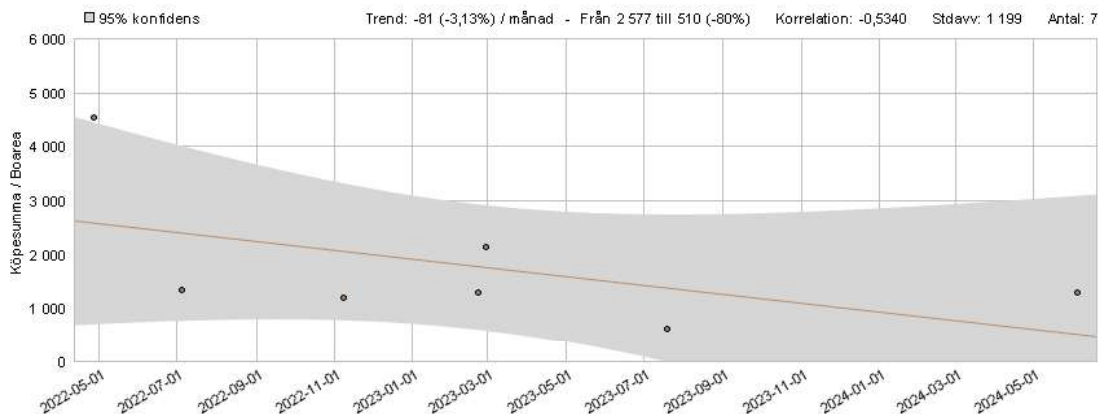


7.2 Ortsprisanalys

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 - 4 rum och kök och boyta 58 - 75 m².

Sökningen genererade 4 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 75 000 - 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 209 - 1 342 kr/m² med medel 1 286 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Brf Gjuteriet	Blinkenbergsvägen 3 B	2024-06-04	62	2	1	1970	3 641	1 290	80 000
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
BRF Hagforshus nr 2	Rostbrännarevägen 10 C	2022-07-05	74,5	4	2		4 237	1 342	100 000
Medel								1 286	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra och centralt läge med god standard. Gott skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 80 000 kr, motsvarande 1 270 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

80 000 KRONOR

Åttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 100 tkr - 120 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

1 270

Katrineholm 2026-01-15

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från balkong

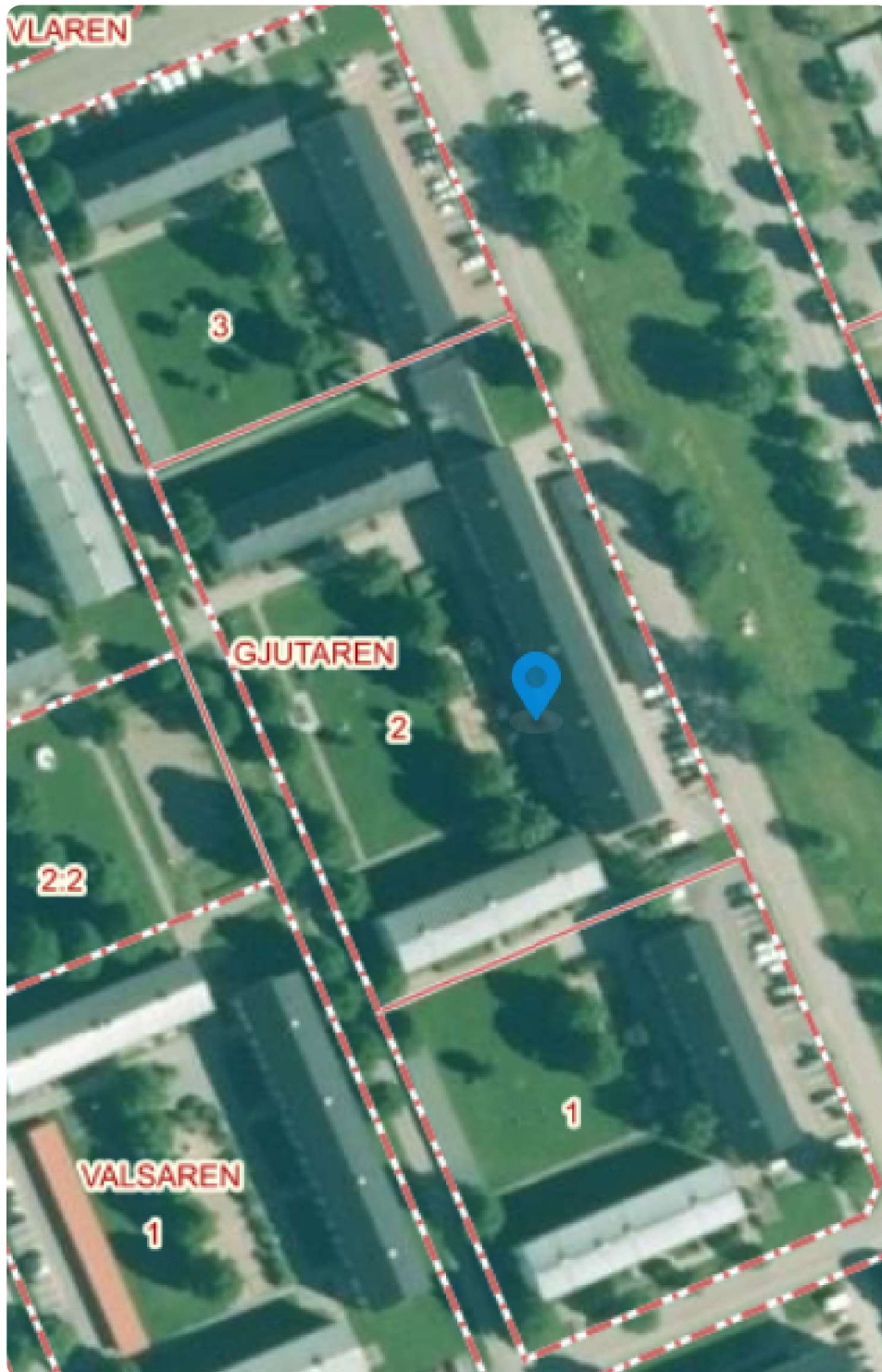
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



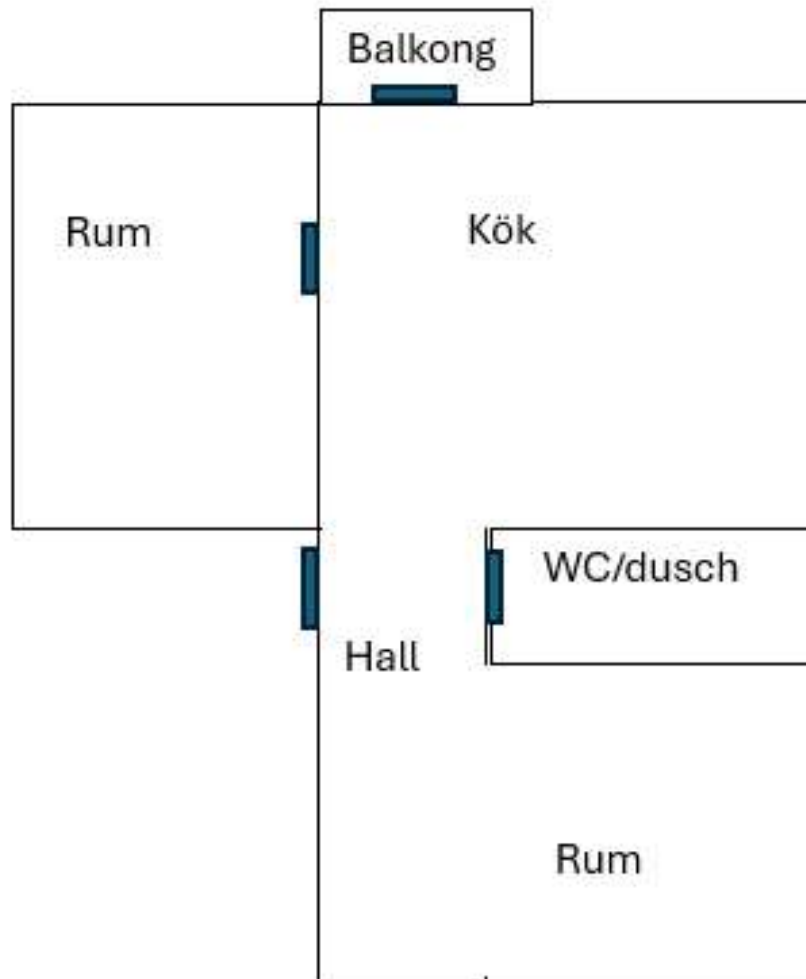
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Hagfors Gjutaren 2	909a6a71-737b-90ec-e040-ed8f66444c3f	170125646	2019-01-31
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1783	Hagfors	213083	2019-01-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-12-15

Adress

Adress

Rostbrännarevägen 10 A, 10 B, 10 C, 12 A, 12 B, 12 C, 12 D, 12 E, 14 A, 14 B, 14 C
683 32 Hagfors

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
772800 0634	1/1	1961 10 18	61/514

Bostadsrättsförening Hagforshus
Nr 2
Sättrav 4 A
683 32 Hagfors
Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens
Brf Hagforshus Nr 2

Berört fång

61/514, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1961-10-14
Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 94/3970

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 20 685 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 445 000 SEK	2006-01-02	06/104

Anmärkningar

Belastar även: Hagfors Gjutaren 1,3
Avsåg ursprungligen även: Hagfors Gjutaren 1,3

2	5 490 000 SEK	2006-01-02	06/105
---	---------------	------------	--------

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Belastar även: Hagfors Gjutaren 1,3			
Avsåg ursprungligen även: Hagfors Gjutaren 1,3			
3	13 500 000 SEK	2006-01-02	06/106
Anmärkningar			
Belastar även: Hagfors Gjutaren 1,3			
Avsåg ursprungligen även: Hagfors Gjutaren 1,3			
4	250 000 SEK	2006-12-22	06/36421
Anmärkningar			
Belastar även: Hagfors Gjutaren 1,3			
Avsåg ursprungligen även: Hagfors Gjutaren 1,3			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Uddevalla	
Telefonnummer		E-mail	
0771 63 63 63		fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan		Datum	Akt
Stadsplan		1961-04-08	1783-P03/35
Kv gjutaren m fl			
Anmärkningar			
Genomförandetiden har utgått			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	534907-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	20 328 000 SEK	15 611 000 SEK	4 717 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
772800-0634		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Bostadsrättsförening Hagforshus Nr 2			
Sättrav 4 A			
68332 Hagfors			
Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 25665391 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
22 000 SEK	1783008	50 kvm	440 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 2753391 (2025)			

Taxeringsvärde 4 695 000 SEK	Riktvärdeområde 1783008	Byggrätt ovan mark 6 260 kvm	Riktvärde byggrätt 750 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 2752391 (2025)			
Taxeringsvärde 11 000 SEK	Riktvärdeområde 1783008	Lokalyta 30 kvm	Hyra 5 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår	Värdeår 1962
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 2751391 (2025)			
Taxeringsvärde 15 600 000 SEK	Riktvärdeområde 1783008	Bostadsyta 5 013 kvm	Hyra 4 887 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår	Värdeår 1962
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1961-09-20	17-HAG-625

Införd i tomtboken 1961-10-05

Ursprung

Hagfors Hagfors 2:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6656482.4	427013.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	9 560 m ²	9 560 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Hagfors Gjutaren:2	1989-06-07	1766-89/1

Källa: Lantmäteriet

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