



---

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>HAMMARÖ</b>
<b>Bostadsrättsförening</b>	<b>BRF TALLEN</b>
<b>Lägenhet nr</b>	<b>12</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2025-10-27</b>



Vy från infart med grönområde framför entrén

---

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Uppdraget</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Värdebedömning sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Värderingsunderlag</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Hållbarhet</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Beskrivning värderingsobjekt</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Värderingsteorier och -metoder</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Marknadsvärdebedömning</b> .....	<b>9</b>
	<b>Bilaga I Foton utvändigt</b> .....	<b>13</b>
	<b>Bilaga II Kartor</b> .....	<b>14</b>
	<b>Bilaga III Planritning</b> .....	<b>17</b>
	<b>Bilaga IV Fastighetsutdrag</b> .....	<b>18</b>

## **1 Uppdraget**

### **1.1 Uppdragsgivare**

VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, Mellersta 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 2025-10-27.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	HAMMARÖ
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF TALLEN
<i>Lägenhet nr</i>	12
<i>Adress</i>	VATTENVERKSVÄGEN 6 A LGH 1201 663 31 Skoghall
<i>Område</i>	Hammarö
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr F-1694-25-17

### 2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 12 i BRF TALLEN i Hammarö kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 70 m<sup>2</sup> fördelat på 3 rum och kök, på våning Våning 2 av 3 våningar.

Månadsavgiften är 6 111 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, hushållsel, & bredband.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per oktober 2025**

**1 100 000 KRONOR**

**Enmiljonetthundratusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 200 tkr**

#### Nyckeltal

**Kr/m<sup>2</sup>** (marknadsvärde / boarea)

**15 714**

### **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 2025-10-27 av Håkan Bennetoff. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 2029-06-17, energiklass D.  
Källa: Boverket.

## 5 Beskrivning värderingsobjekt

### 5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 12, Skatteverkets lgh nr 1201
Läge i byggnaden	Våning Våning 2 av 3 våningar. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, hygienrum, 2 sovrum, vardagsrum och kök
Boarea	70 m <sup>2</sup> <span style="float: right;">Källa: Lägenhetsregistret</span>
	Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Tapet
Tak	Betong
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Franke), diskmaskin, kyl (Bosch), frys (Bosch), kyl/frys Normal standard, gott skick
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Bosch) Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

### 5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	6 111 kr. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, hushållsel, & bredband. <span style="float: right;">Källa: Bostadsrättsföreningen</span>
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

### 5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

### 5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	BRF Tallen, orgnr 773200-1578
Fastighetsbeteckning	Mörmon 50:2
Ålder	Byggår 1962
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 57 st lägenheter och st lokaler

<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	3 190 m <sup>2</sup>
	<i>Lokaler</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Samlingslokal	
	<i>Garage</i>	
	<i>P-platser</i>	47 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus	
<i>Avstånd</i>	I kommunens centralort	

### **5.5 Ekonomi bostadsrättsförening**

<i>Taxeringsvärde</i>	25 200 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	15 623 103 kr, motsvarande ca 4 898 kr/m <sup>2</sup> totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 085 026 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**

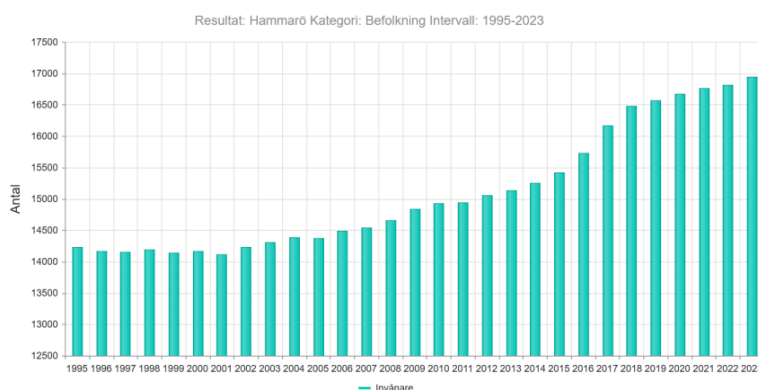
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

## 7 Marknadsvärdebedömning

### 7.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Hammarö kommun ligger i den södra delen av Värmlands län och består till största delen av en ö i Vänern, strax söder om Karlstad. Kommunen präglas av sin närhet till vatten och har en vacker skärgårdsmiljö med både skog och öppna landskap. Centralorten är Skoghall, som är den enda tätorten i kommunen, medan resterande befolkning är spridd över mindre bostadsområden och landsbygd. Kommunen har en befolkning på cirka 16 900 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i Skoghall. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

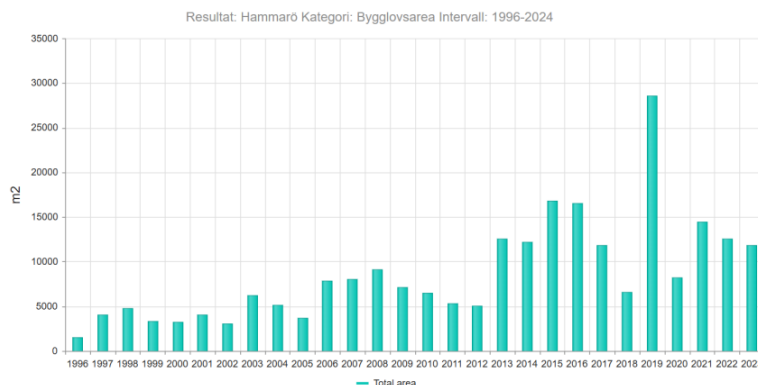
Hammarö kommun har goda vägförbindelser, där länsväg 236 förbinder kommunen med Karlstad och det nationella vägnätet. Vägen gör det enkelt att pendla till Karlstad och andra närliggande orter. Det finns ingen järnvägsstation i kommunen, men Karlstad centralstation ligger endast cirka 10 km bort och erbjuder tågförbindelser till Stockholm, Göteborg och Oslo. Busstrafiken sköts av Värmlandstrafik och har täta förbindelser mellan Skoghall och Karlstad. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, som ligger cirka 25 km från kommunen och erbjuder inrikes- och utrikesflyg.

#### Näringsliv

Hammarö kommun har ett näringsliv som domineras av industri, handel och tjänstesektor. Kommunen har cirka 600 registrerade företag, där många är småföretag inom bygg, handel och service. Den största arbetsgivaren är Stora Enso Bruk, producenter av förpackningskartong. Andra viktiga arbetsgivare är Hammarö kommun, Region Värmland och olika företag inom vård, skola och service. Turismen och friluftslivet är en viktig del av kommunens profil, där Vänerns skärgård lockar både boende och besökare. Populära besöksmål inkluderar Lillängshamnen, Möruddens badplats och restaurang samt de många båtlederna och naturstigarna i kommunen.

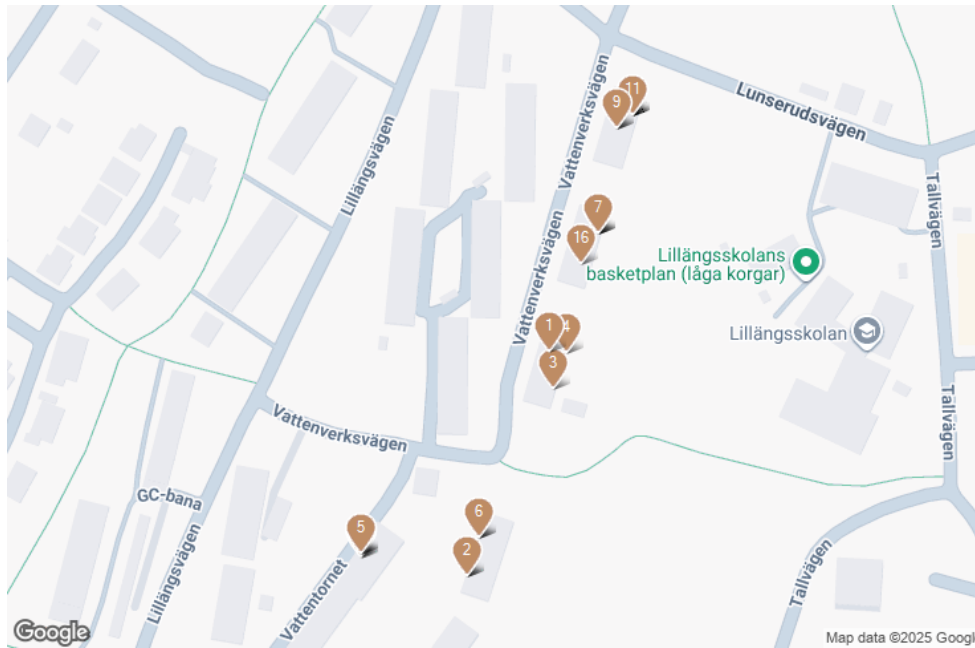
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 7 000 m<sup>2</sup> (år 2018) och nästan 30 000 m<sup>2</sup> (år 2019) (MSCI). Se diagram nedan:

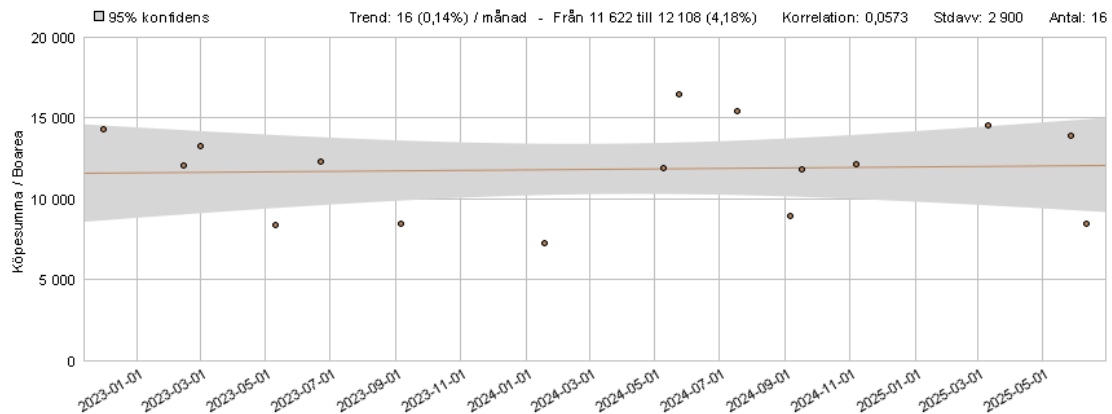


## 7.2 Ortsprisanalys

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 3 rum och kök och boyta 70 - 85 m<sup>2</sup>.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 850 000 - 1 250 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 12 142 - 14 705 kr/m<sup>2</sup> med medel 13 478 kr/m<sup>2</sup>.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Skogsgläntan	Vattentornet 2A	2025-06-16	85	3	2	1966	6 680	14 705	1 250 000
Brf Skogsgläntan	Vattentornet 3B	2024-11-11	85	3	1	1966	5 827	14 117	1 200 000
Brf Tallen	Vattenverksvägen 2A	2024-11-07	70	3	1	1962	5 493	12 142	850 000
Brf Skogsgläntan	Vattentornet 2D	2023-10-06	85	3	3	1966	5 646	14 117	1 200 000
Brf Skogsgläntan	Vattentornet 3B	2023-06-22	85	3	2	1966	5 646	12 352	1 050 000
Brf Skogsgläntan 773200-1594	Vattentornet 2A	2023-01-17	85	3	1	1966	5 945	12 941	1 100 000
Brf Tallen	Vattenverksvägen 4A	2022-11-30	70	3	2	1962	5 023	14 285	1 000 000
Brf Skogsgläntan	Vattentornet 2A	2022-08-25	85	3	2	1966	5 406	12 352	1 050 000
Brf Skogsgläntan i Skoghäll	Vattentornet 2B	2022-05-31	85	3	1	1966	5 187	14 294	1 215 000
Medel								13 478	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms bra samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 100 000 kr, motsvarande 15 714 kr/m<sup>2</sup>.

### 7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per oktober 2025**

**1 100 000 KRONOR**

**Enmiljonetthundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 200 tkr**

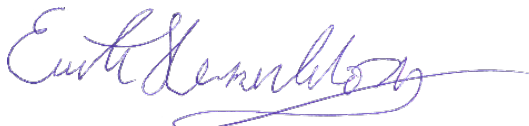
#### Nyckeltal

**Kr/m<sup>2</sup>** (marknadsvärde / boarea)

**15 714**

Katrineholm 2025-11-06

#### VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoft  
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt

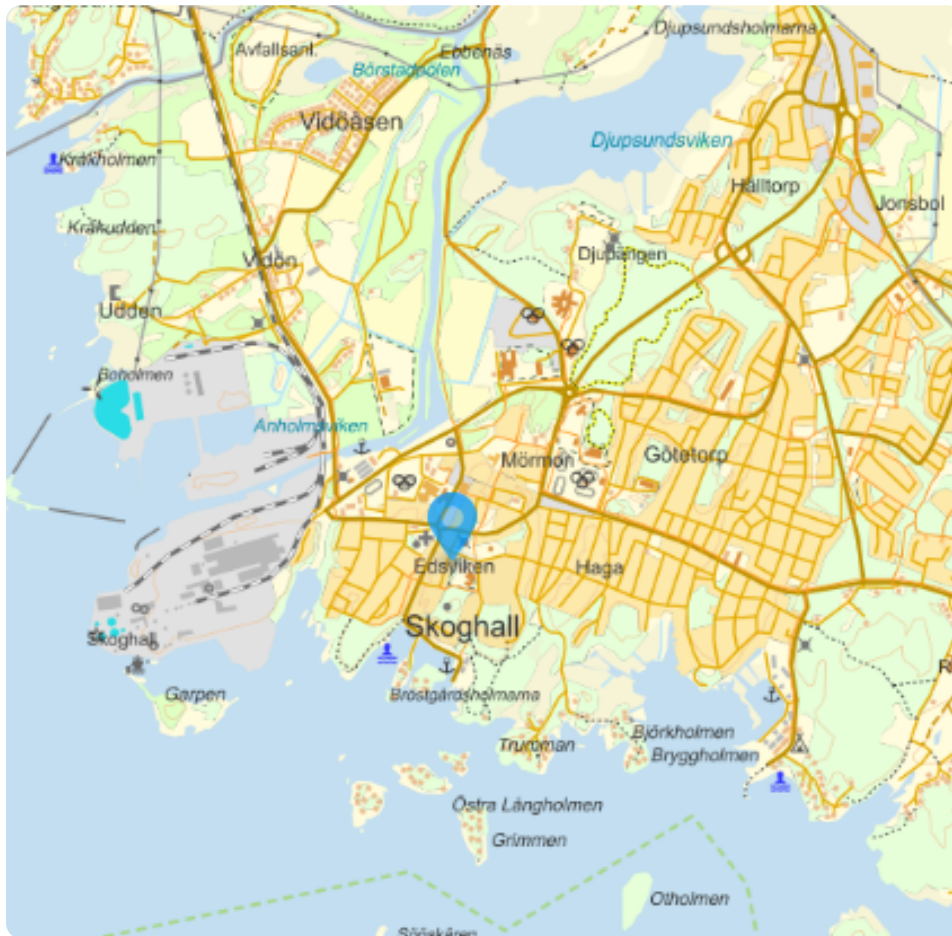


Baksida med inglasad balkong



Vy från balkong

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



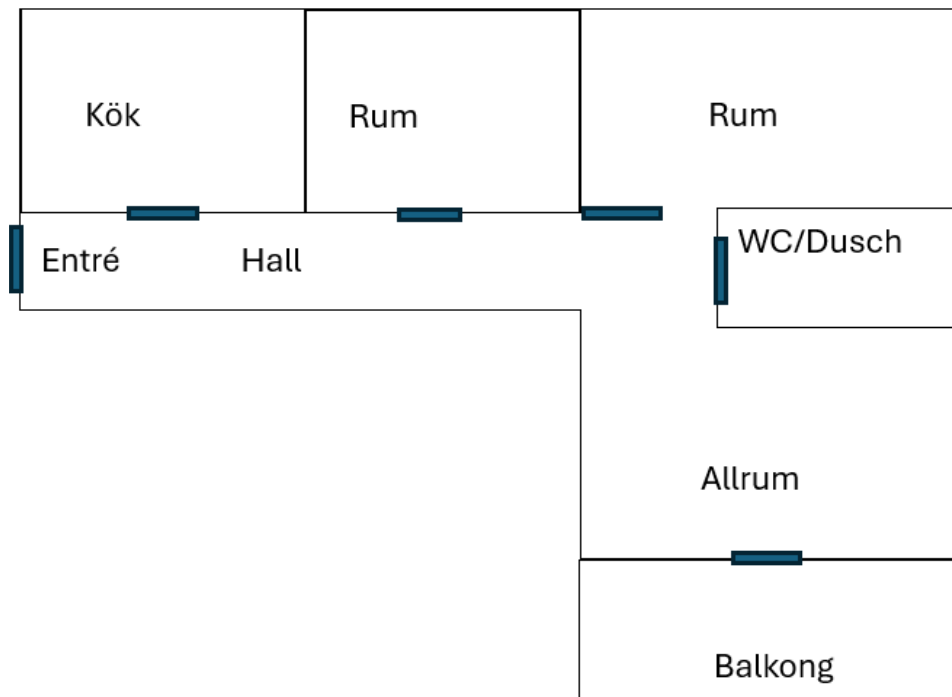
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning

### Planlösning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag  
FastighetSök

DATA-IPM038-T

### Beteckningar

<b>Beteckning</b> Hammarö Mörmon 50:2	<b>UUID</b> 909a6a6f-f152-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 170026783	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2011-08-16
<b>Län- och kommunkod</b> 1761	<b>Distrikt</b> Hammarö Socken: hammarö	<b>Distriktskod</b> 213022	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2019-09-04
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-10-23

### Adress

**Adress**  
Vattenverksvägen 2 A, 2 B, 4 A, 4 B, 6 A, 6 B  
663 31 Skoghall

### Inskrivningsinformation

#### Lagfart

<b>Ägare</b> 773200-1578 Brf Tallen Vattenverksvägen 2 A 663 31 Skoghall Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Tallen Skoghall	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1961-10-04	<b>Akt</b> 61/786
<b>Berört fång</b> Köp (inklusive transportköp): 1961-09-23 Ingen köpeskilling redovisad			

#### Inteckningar

Totalt antal teckningar: 9  
Totalt belopp: 17 129 050 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	1 151 000 SEK	1996-02-05	96/2156
4	219 125 SEK	1996-02-05	96/2158
5	71 125 SEK	1996-02-05	96/2160
6	24 800 SEK	1996-02-05	96/2162
7	2 790 000 SEK	2007-01-16	07/1401A

#### Anmärkingar

Utbyte 11/10482

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	5 643 950 SEK	2007-01-16	07/1401B
<b>Anmärkningar</b>			
Utbyte 11/10482			
9	2 900 000 SEK	2007-01-16	07/1402
10	3 961 050 SEK	2007-01-16	07/1403
11	368 000 SEK	2016-03-21	D-2016-00121055:1

#### Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 2

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1961-12-27	61/2610
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: ledning mm	1985-05-29	85/3835

Ajourförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**  
Lantmäteriet  
**Telefonnummer**  
0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**  
Uddevalla  
**E-mail**  
fastighetsinskrivning@lm.se

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

##### Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Lillängsskolan	1961-08-07	17-A-413
Stadsplan Vattentornet i skoghall.	1964-09-02	17-B-786
<b>Anmärkningar</b>		
Genomförandetiden har utgått		
Detaljplan Mörmon 5:33 och 50:2 del av	2010-11-30 Genomf. start: 2010-12-22 Genomf. slut: 2015-12-21 Laga kraft: 2010-12-21	1761-P11/3

#### Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

#### Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	17-IM1-61/2610.1

**Beskrivning**  
Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Hammarö Mörmon 5:33

**Last**

Hammarö Mörmon 50:2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	17-IM1-85/3835.1

**Beskrivning**  
Ledning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

**Förmån**

Hammarö Mörmon 5:33

**Last**

Hammarö Mörmon 50:2

#### Taxeringsenheter

##### Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	419699-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	25 200 000 SEK	19 400 000 SEK	5 800 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
773200-1578 Brf Tallen Vattenverksvägen 2 A 66331 Skoghäll	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

##### Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 8699392 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
5 800 000 SEK	1761102	3 987 kvm	1 455 SEK/kvm
Tillhör byggnad	1		

Värderingsenhet hyreshus bostad 8697392 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 19 400 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1761102	<b>Bostadsyta</b> 3 190 kvm	<b>Hyra</b> 3 270 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1962	<b>Tillbyggnadsår</b> 1993	<b>Värdeår</b> 1976
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1961-09-05	17-HAÖ-1353
Sammanläggning	1961-12-06	17-A-544
Fastighetsreglering	2011-08-16	1761-11/7

Ursprung

Hammarö Mörmon 4:1

Anmärkningar

Gemensam mark till s-hammarö djupsundet 1:1 och mörmon 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6576814.8	412705.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	7 317 m <sup>2</sup>	7 317 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Hammarö Lillängsskolan:2	1988-02-10	1780-88/1

Källa: Lantmäteriet