

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Munkfors
Bostadsrättsförening	HSB Munken
Lägenhet nr	41-2082-1-33
Värdetidpunkt	Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med vitputsad fasad och vita detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Munkfors	Bostadsrättshavare	F-300-25-17
Bostadsrättsförening	HSB Munken i Munkfors	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	41-2082-1-33	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Munkgatan 8D 684 32 Munkfors	Besiktningstidpunkt	2025-03-31

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök på våning 2 av 3. Balkong.
Boarea	57,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Munkfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus och skolområde. Vårdcentral finns på orten.
Månadsavgift	4 857 kr/mån. Värme och vatten ingår. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internetuppkoppling på 50 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

5 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 000 – 10 000 kronor

Kr/kvm Boarea	87 kr/kvm
---------------	-----------

Katrineholm 2025-04-15

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




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	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
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 41-2082-1-33
Läge i byggnaden		Våning 2 av 3. Hiss finns ej.
Byggår		1954
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong finns.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normalt skick och standard. Äldre köksinredning.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (saknas), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Puts.
Övrigt		Till lägenheten finns vindsförråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Ytskikten slitna och i behov av underhåll.

Inre underhållsfond	721 kr.
Pantsättning	Nej.

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB Munken i Munkfors.
Fastighetsbeteckning		Mossen 4.
Byggnader		2 flerbostadshus i 3 våningar.
		Totalt 48 st lägenheter och 5 st lokaler.
Ytor	Bostäder	2 826 kvm
	Lokaler	377 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, samlingsrum.
	Garage	0 st
	P-platser	8 st

Taxeringsvärde	8 178 000 kr.
Långfristiga skulder	3 835 176 kr inklusive kortfristig skuld till kreditinstitut, motsvarande ca 1 197 kr/kvm totalyta.
Yttre fond	4 805 765 kr.
Underhåll	Föreningen har en 5 årig underhållsplan. Se årsredovisning.
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning.

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2018-10-01. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besikten 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 överlåtelse av bostadsrätter om 2 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2022-01-01 och framåt. Då priserna är mycket låga så finns ingen officiell prisstatistik att tillgå.

Enligt föreningens ordförande samt HSB så återfinns köpeskillingarna i intervallet ca 5 000 – 10 000 kr de senaste åren, med enstaka större objekt för något högre nivå.

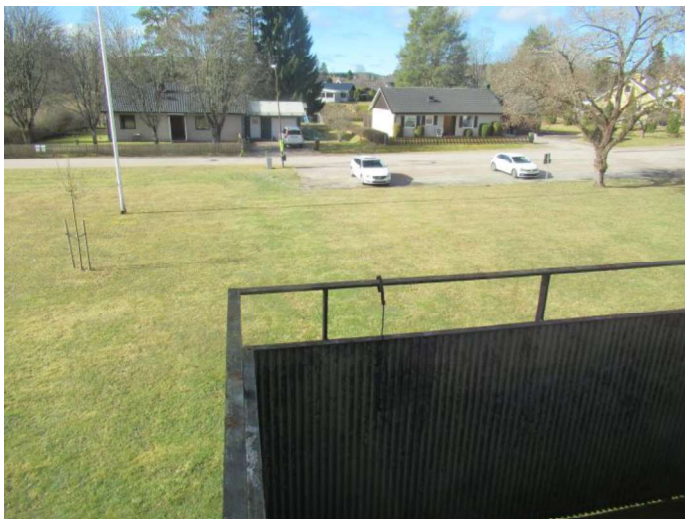
Värderingsobjektet bedöms ha ett trevligt läge. Lägenheten är i behov av uppfräschning då ytskikten är slitna.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Pilen visar läget i fastigheten.

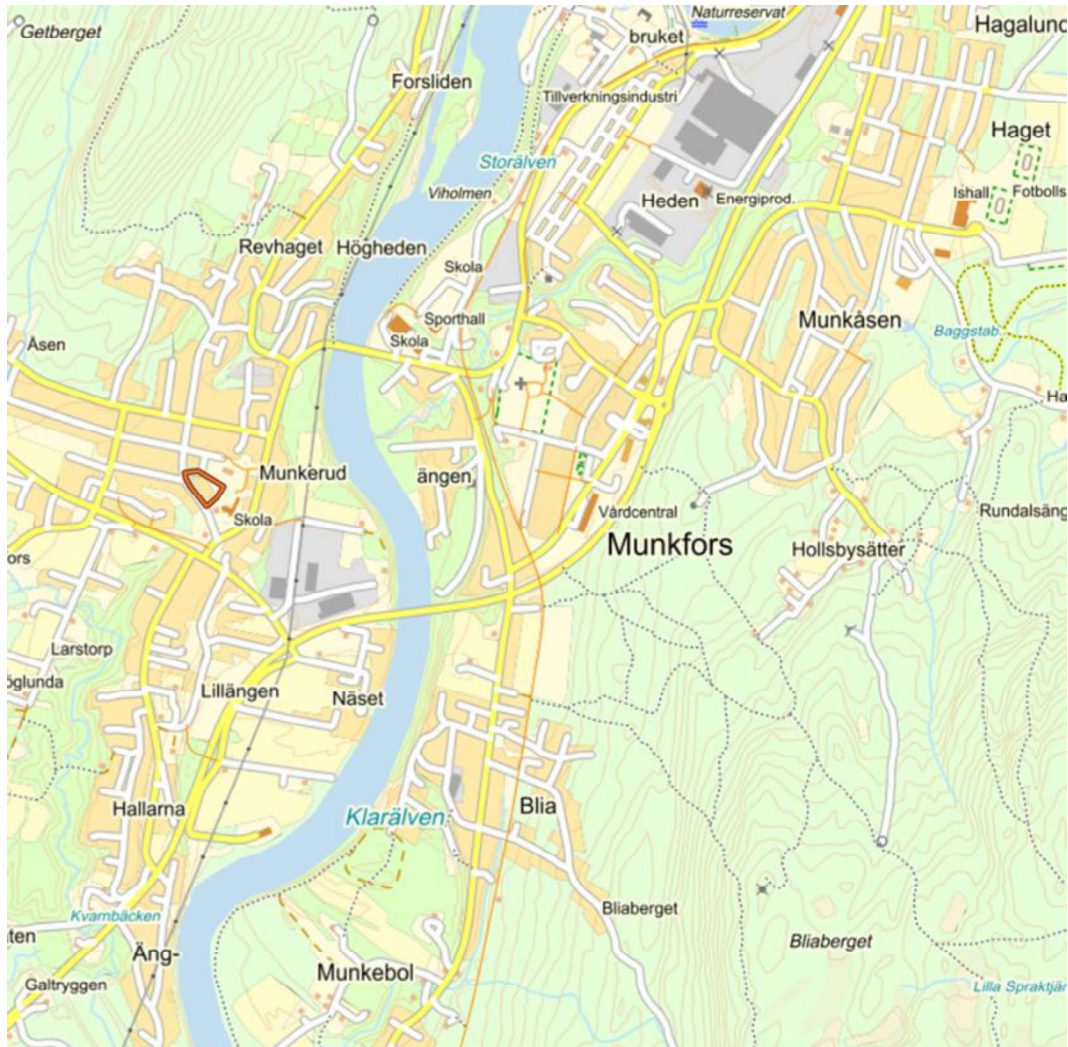


Foto, vy balkong mot gemensam gård.

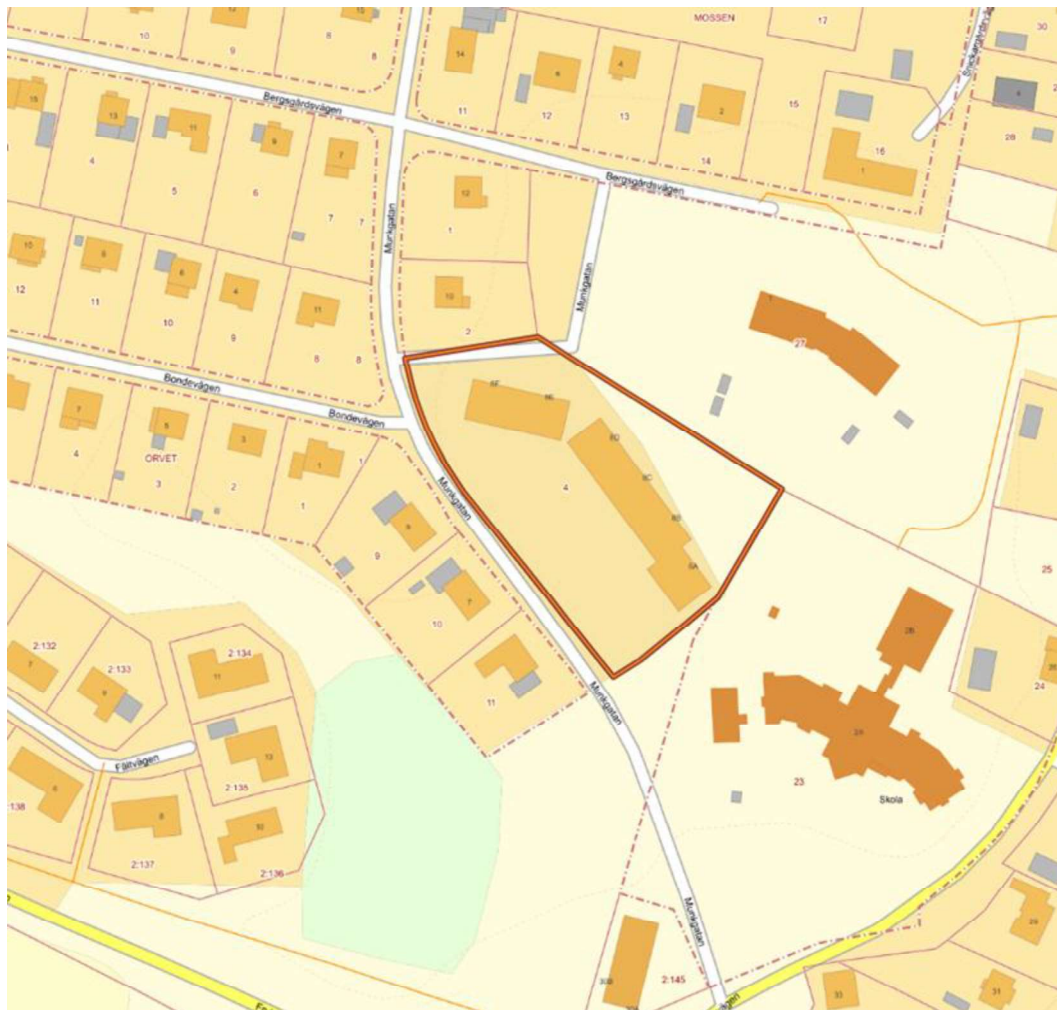


Foto, vy från infart.

Kartor



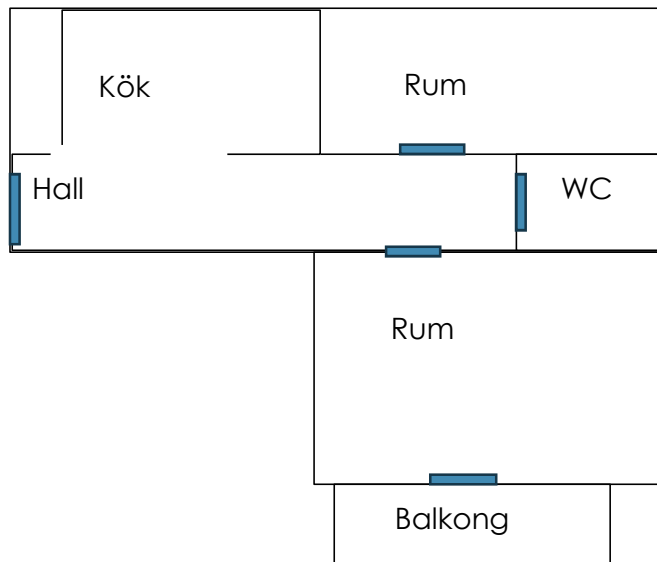
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning, Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Munkfors Mossen 4	UUID: 909a6a71-9f14-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170136807	Län- och kommunkod 1762	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-04
Distrikt Munkfors	Distriktskod 213074	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28

Adress

Adress	
Mungatan 8A-F	
684 32 Munkfors	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6633661.4	417100.7	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 421 kvm	7 421 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
774000-0380	1/1	1952-12-10	52/796

Hsb Bostadsrättsförening Munken i Munkfors

C/O Hsb Värmland
Box 141
651 04 Karlstad

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Munken i Munkfors

Köp (även transportköp): 1952-11-24
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 78/1548
Anmärkning: Namn 86/1905

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 6.076.000 SEK

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

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	103.000 SEK	1953-06-03	53/970C
Anmärkning: Utbyte 55/700 Utbyte 97/3195			
3	847.000 SEK	1953-06-03	53/970D
Anmärkning: Utbyte 97/3195 Utbyte 55/700			
4	50.000 SEK	1953-06-03	53/970B
Anmärkning: Utbyte 55/700			
5	500.000 SEK	1953-06-03	53/971
6	200.000 SEK	1953-06-03	53/972
7	10.910 SEK	1955-04-06	55/703
8	48.000 SEK	1955-04-06	55/704
9	60.000 SEK	1978-06-21	78/3457
11	4.257.090 SEK	2005-11-24	05/34803

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut villa mm	1952-12-10	52/2468
10	Avtalsservitut ledning mm	1978-11-29	78/7290

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	17-IM4-52/2468.1
	Beskrivning: Villa mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	17-IM4-78/7290.1
	Beskrivning: Ledning mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: För munkerudsskolan, Mossen 4, 23 och 27 samt munkerud 2:261	2014-11-11 Laga kraft: 2014-12-15 Genomf. start: 2014-12-16 Genomf. slut: 2024-12-15	1762-P15/1 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
537634-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
		därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	8.178.000 SEK	6.343.000 SEK	1.835.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
774000-0380 Hsb Bostadsrättsförening C/O Hsb Värmland Box 141 651 04 Karlstad	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 009226391.			
Taxeringsvärde 1.665.000 SEK	Riktvärdeområde 1762016		
Byggrätt ovan mark 3 330 kvm	Riktvärde byggrätt 500 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 009227391.			
Taxeringsvärde 170.000 SEK	Riktvärdeområde 1762016		
Byggrätt ovan mark 683 kvm	Riktvärde byggrätt 250 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 009224391.			
Taxeringsvärde 5.800.000 SEK	Bostadsyta 2 826 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.246.000 SEK/år	Under byggnad	Nej

Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 2006	Värdeår 1954
Värderingsenhet lokaler 009225391.		
Taxeringsvärde 543.000 SEK	Lokalyta 532 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 248.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 2006	Värdeår 1954

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1952-11-14	17-MUN-447 Akt
Införd i tomtboken	1952-11-26	Akt
Fastighetsreglering	1982-08-06	17-Å-4925 Akt

Ursprung

Munkfors Munkerud 2:110

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Munkfors Mossen 4	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