

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

FILIPSTAD

Fastighetsbeteckning

BORRSMEDEN 7

Värdetidpunkt

2026-08-25



Byggnad med gul plåtfasad

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

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 2026-08-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	FILIPSTAD BORRSMEDEN 7
Adress	Blombackavägen 38 682 32 Filipstad
Område	Filipstad
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-3028-25-17
Nybyggnadsår	1947
Värdeår	1947
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BORRSMEDEN 7 i Filipstad kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad plåt, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 112 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 64 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 228 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per augusti 2026

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 220 tkr - 270 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 232
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,49

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-08-25 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
TOMTINDELNING	Datum	Akt
-	1946-03-20	1782K-2047:47
BORRSMEDEN	Laga kraft: -	
Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1927-12-22	17-FIL-41
SÖDRA DELEN.	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 228 m²
Obebyggda delar Trädgård, buskar och träd
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd I kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*
 Avstängt *

Vatten Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
 Avstängt *
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Vattenmätaren bortmonterad och vattnet avstängt
Avlopp Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
 Avstängt *

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

Källa: Okulärbesiktning

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1947	Källa: Metria
Boarea	112 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	64 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Pannrum, förråd och tvättstuga	
Entréväning	Hall, allrum, vardagsrum, hygienrum och kök	
Våning 1 tr	Hall och 2 sovrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Plåt	
Fönster	2-glas, kopplade	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och råspånt	
Vägg	Tapet	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Okulärbesiktning
	Ej i funktion.	

<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Kök under totalrenovering. Vitvaror saknas samt delar av köksinredning. Låg standard. Renovering som ej färdigställt
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin Golv betong, väggar betong Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Totalrenovering som avstannat. Byggnaden rejält nedsmutsad vid besiktningsstillfället.

5.5 Övrig byggnad

<i>Förråd</i>	Trästomme med papptak Sämre skick Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
---------------	---

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Saknas
-------------------	--------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. På tomten fanns bråte.

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.

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 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-21, 346 000 SEK jämte ränta och kostnader, T 2940-25 Värmlands tingsrätt: 2026-01-02, D-2026-00001917:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 9 inteckningar om 398 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	14 900 kr	1947-07-29	47/262	
2	1 450 kr	1947-07-29	47/264A	
3	8 980 kr	1947-07-29	47/264B	
4	3 470 kr	1950-01-04	50/11	
5	18 200 kr	1964-04-15	64/103	
6	12 000 kr	1998-11-11	98/3854	
7	41 000 kr	2013-01-08	13/566	
8	198 000 kr	2018-10-15	D-2018-00506353:2	
9	100 000 kr	2020-08-21	D-2020-00338736:1	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 513 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 390 000 kr

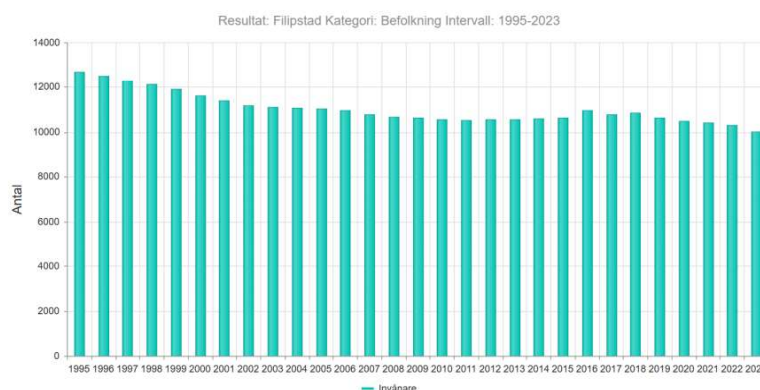
varav mark 123 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Filipstads kommun ligger i den östra delen av Värmlands län och präglas av ett varierat landskap med skogar, sjöar och berg. Norra delen av kommunen har en tydlig bergslagskaraktär med gruv- och industrihistoriska inslag. Den största tätorten är centralorten Filipstad, och andra viktiga orter i kommunen inkluderar Nykroppa, Lesjöfors och Nordmark. Kommunen har en befolkning på cirka 10 000 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i Filipstad. Övriga invånare är fördelade på mindre orter och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

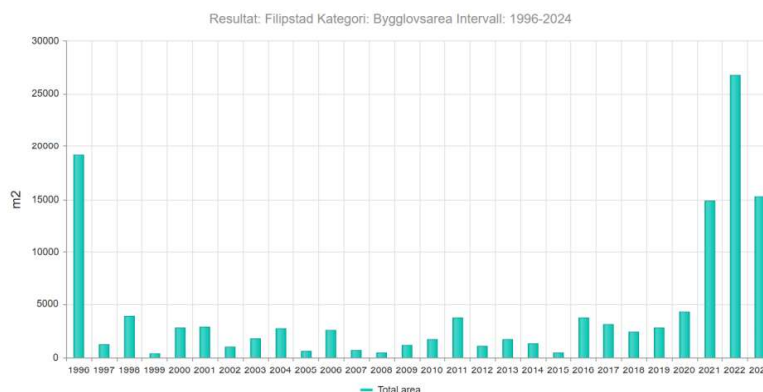
Filipstads kommun har goda vägförbindelser genom riksväg 26, även kallad "Inlandsvägen", som löper genom kommunen och kopplar samman Mariestad med Mora. Riksväg 63 ger en direktförbindelse till Karlstad, vilket gör pendling och transporter smidiga. Filipstad saknar idag järnvägstrafik för passagerare, men historiskt har järnvägen haft stor betydelse för kommunen. Kollektivtrafiken inom kommunen sköts av Värmlandstrafik, med bussförbindelser till Karlstad, Kristinehamn och andra närliggande orter. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, belägen cirka 70 km sydväst om Filipstad.

Näringsliv

Filipstads kommun har ett näringsliv som präglas av industri, skogsbruk och livsmedelsproduktion. Kommunen har närmare 500 registrerade företag, varav många är små och medelstora verksamheter inom tillverkningsindustrin och tjänstesektorn. Bland de största arbetsgivarna finns Barilla Sverige AB och Nordic Paper. Filipstads kommun är också en stor arbetsgivare, med anställda inom skola, vård och omsorg. Turismen är en viktig del av kommunens ekonomi, med besöksmål som Högbergsfältet, en historisk gruvmiljö, och Brattforsheden, ett populärt friluftsområde. Fiske, vandring och andra naturupplevelser lockar både svenska och internationella besökare.

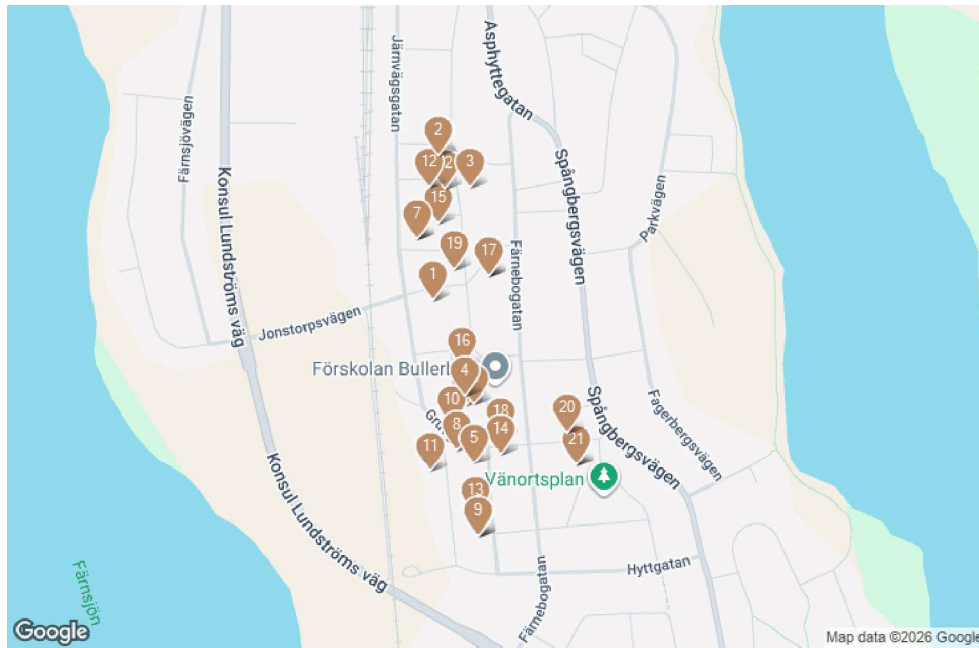
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt något och över 25 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

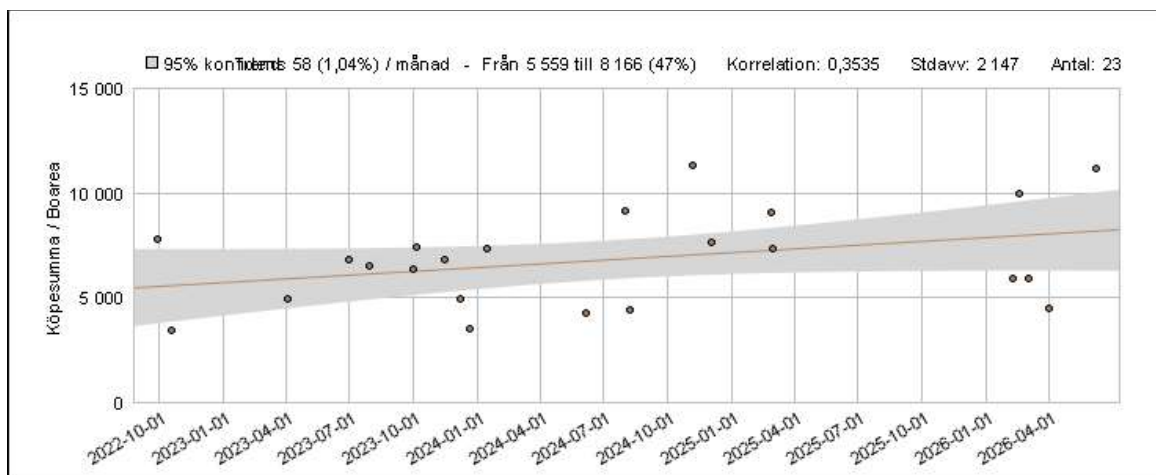


8.2 Ortsprisanalys

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 omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 72 - 145 m², standardpoäng 22 - 44, byggår 1905 - 1959, areal tomt 455 - 2 054 m² under perioden 2022-10-19 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 320 000 - 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 425 - 7 321 kr/m² med medel 5 548 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 1,9 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Filipstad	Repslagaren 2	2026-04-01	138	31	27	1921	1 019	E	L	1,2	4 528	625 000
Filipstad	Schaktmästaren 5	2026-03-02	101	43	30	1905	2 054	E	L	1,2	5 891	595 000
Filipstad	Fräsaren 2	2026-02-09	84	46	23	1959	463	E	L	1,6	5 952	500 000
Filipstad	Östra Skrotaren 10	2025-02-28	95	65	39	1945	480	E	L	1,2	7 315	695 000
Filipstad	Västra Skrotaren 12	2024-08-08	72	72	22	1946	455	E	L	1,3	4 444	320 000
Filipstad	Gruvstigaren 2 M.f.	2024-06-05	116		32	1909	1 696	E	L	1,2	4 310	500 000
Filipstad	Fräsaren 8	2024-01-15	84	46	30	1959	556	E	L	1,9	7 321	615 000
Filipstad	Härdaren 1	2023-12-22	108	20	27	1948	805	E	L	1,1	3 518	380 000
Filipstad	Skrädaren 2	2023-12-08	145	49	25	1909	1 189	E	L	1,9	4 965	720 000
Filipstad	Östra Skrotaren 4	2023-11-15	95	65	33	1947	535	E	L	1,6	6 842	650 000
Filipstad	Skjutaren 4	2023-10-02	125	80	35	1951	718	E	L	1,5	6 360	795 000
Filipstad	Bergsprängaren 5	2023-07-31	122	65	44	1957	652	E	L	1,4	6 557	800 000
Filipstad	Bergskonduktören 14	2023-06-30	102	52	37	1950	778	E	L	1,5	6 862	700 000
Filipstad	Bergsrätten 5	2023-04-05	75	75	30	1954	915	E	L	1,1	4 933	370 000
Filipstad	Östra Skrotaren 9	2022-10-19	108	63	26	1948	535	E	L	1,1	3 425	370 000
Medel										1,4	5 548	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge med låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 250 000 kr, motsvarande 2 232 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per augusti 2026

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 220 tkr - 270 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 232
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,49

Katrineholm 2026-08-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksida

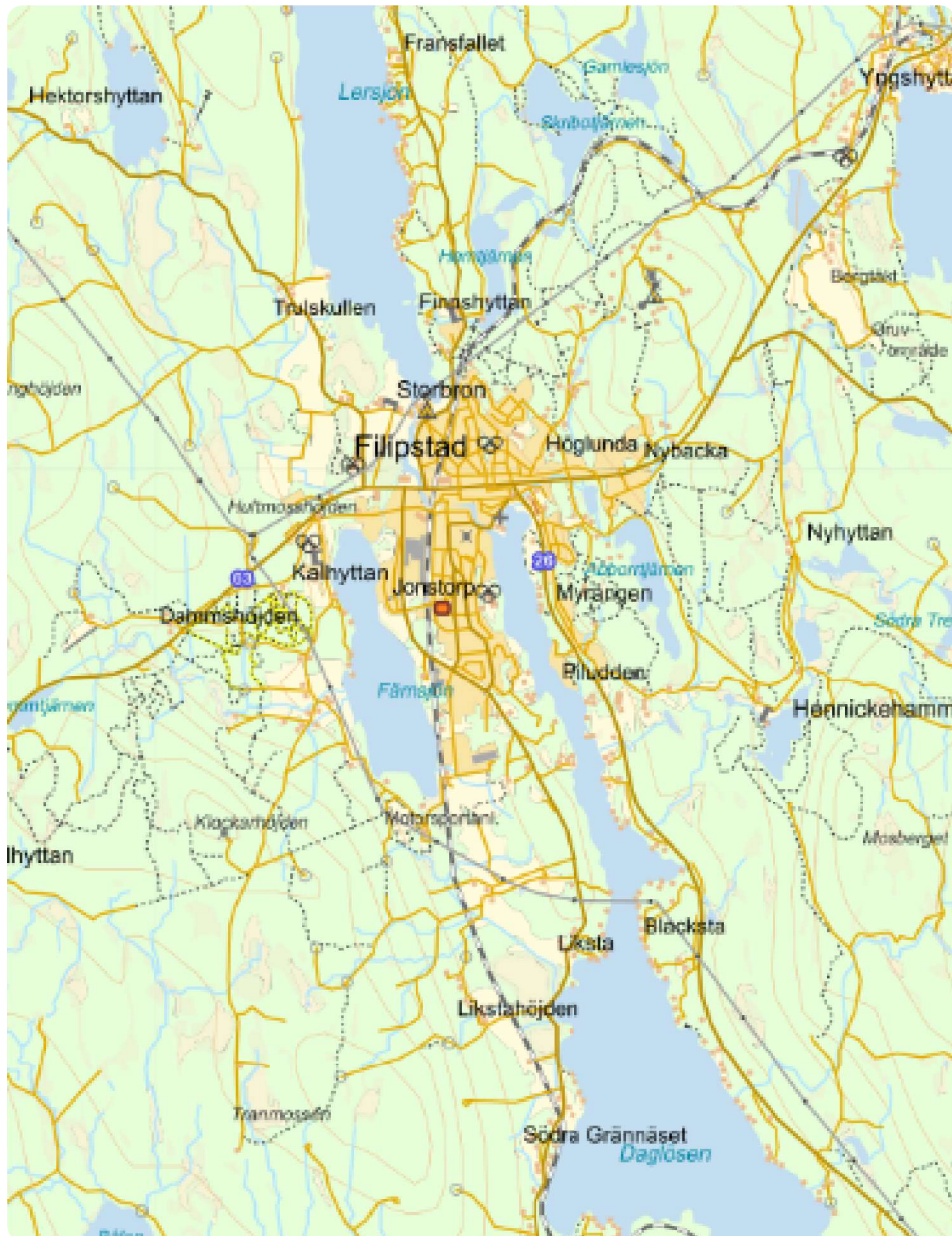


Förrådsbyggnad placerad vid tomtgräns



Vy mot garageinfart

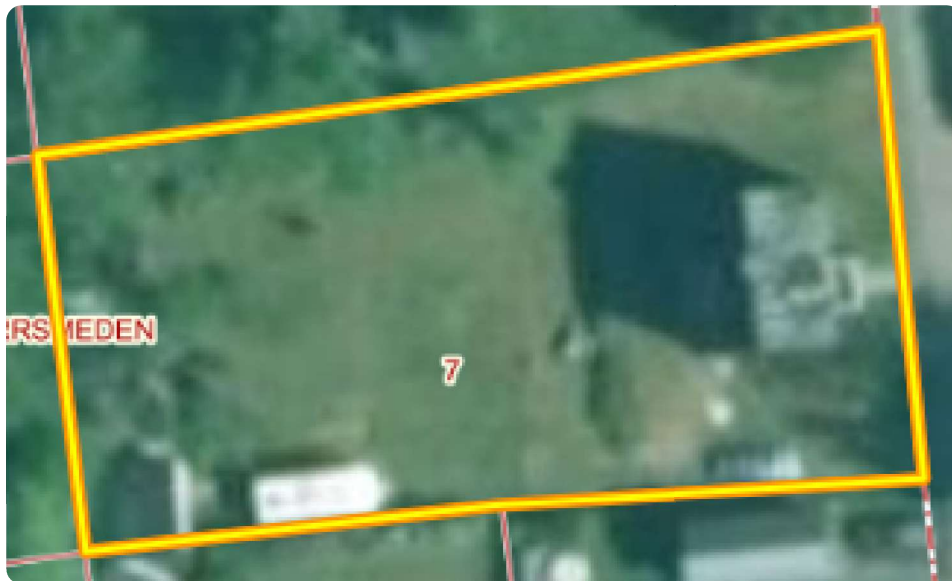
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



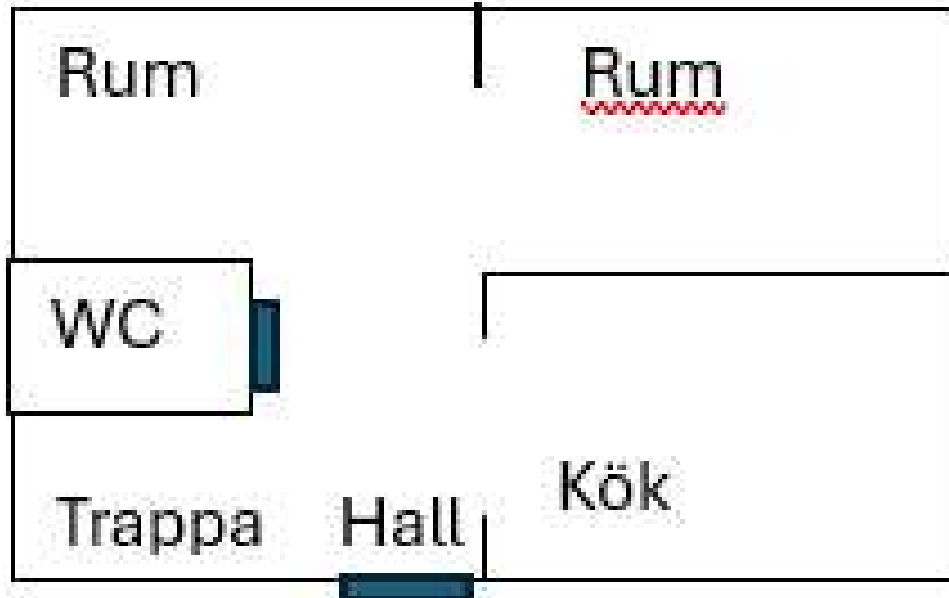
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar

Planritning entréväning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Planritning ovanvåning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.