

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Kristinehamn
Bostadsrättsförening	HSB BRF Gjutaren i Björneborg
Lägenhet nr	10-2031-1-16
Värdetidpunkt	Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med gul tegelfasad och bruna detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Kristinehamn	Bostadsrättshavare	F-805-25-17
Bostadsrättsförening	HSB BRF Gjutaren i Björneborg	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	10-2031-1-16	Värdetidpunkt	Juni 2025
Objektets adress	Jernfeltsgatan 5 681 61 Björneborg	Besiktningstidpunkt	2025-06-26

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 3 av 3.
Boarea	35,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i orten Björneborg, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola och skola finns på orten. Hälsocentral finns i centralorten Kristinehamn 15 km bort.
Månadsavgift	2 941 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, sophämtning och TV). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

35 000 kronor

Bedömt värdeintervall 30 000 – 40 000 kronor

Kr/kvm Boarea	986 kr/kvm
---------------	------------

Katrineholm 2025-06-26

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	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 rapportens 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 2. Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

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 10-2031-1-16.
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns ej.
Byggår		1959.
Planlösning		Hall, wc/bad, allrum och kök.
Balkong/uteplats		Balkong finns ej.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard, äldre inredning.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (okänt), fläkt (Franke), kyl/frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Betong.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Äldre ytskikt. Inget synligt underhållsbehov.

Inre underhållsfond	2 941 kr.
Pantsättning	Nej.

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		Gjutaren i Björneborg
Fastighetsbeteckning		Björneborg 1:5
Byggnader		4 flerbostadshus i 3-4 våningar
		Totalt 70 st lägenheter och 17 st lokaler
Ytor	Bostäder	3 690 kvm
	Lokaler	1 027 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, förråd, samlingslokal.
	Garage	19 st
	P-platser	14 st

Taxeringsvärde	13 959 000 kr
Långfristiga skulder	7 090 000 kr, motsvarande ca 1 503 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 942 856 kr
Underhåll	Underhållsplan finns.
Höjning av avgift	Ingen information.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning.

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2020-09-03. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen 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 försäljningar av bostadsrätter om 1 rum och kök har gjorts i föreningen från 2022-10-18 och framåt med en boarea mellan 35,5 och 36 kvm.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 35 000 – 50 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna mellan ca 972 – 1 388 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
HSB Brf Gjutaren	2025-06-17	35,5	1,0	2,0	2 941	35 000	985
HSB:s Brf Gjutaren	2024-12-28	36,0	1,0	1,0	2 769	35 000	972
HSB Brf Gjutaren	2024-11-18	35,0	1,0	2,0	3 111	40 000	1 142
HSB Brf Gjutaren	2023-11-28	36,0	1,0	2,0	2 798	50 000	1 388
HSB Brf Gjutaren	2022-10-18	36,0	1,0	2,0	2 865	50 000	1 388
							1 175

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenheten är äldre med normal standard. Äldre ytskikt men inget synligt underhållsbehov. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från baksida.

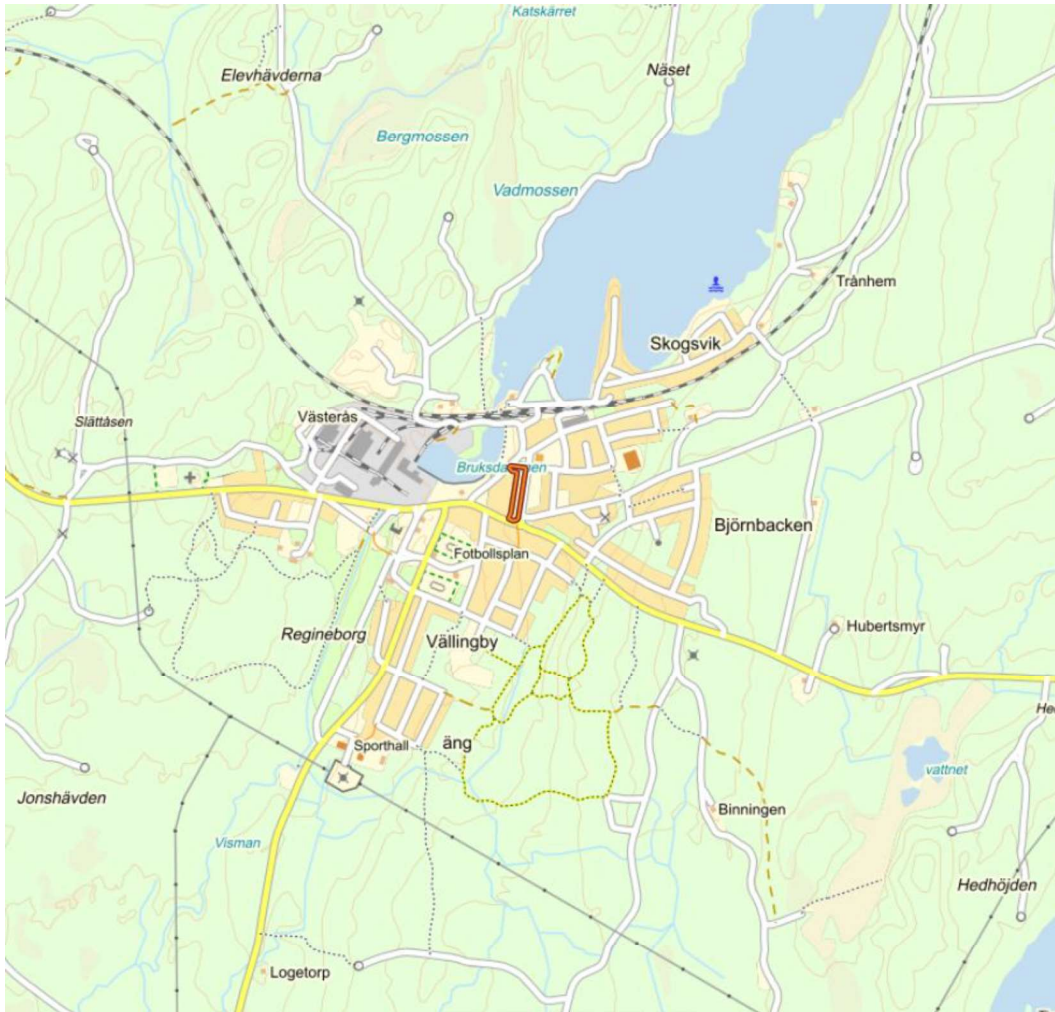


Foto, vy från infart.



Foto, gemensam gård.

Kartor



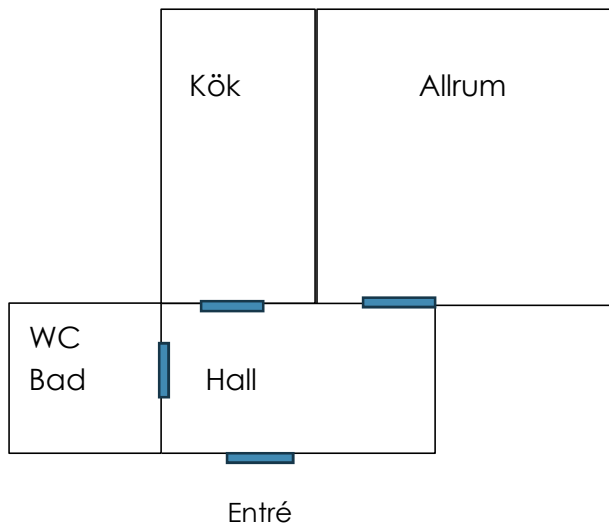
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-01-15

Fastighet

Beteckning Kristinehamn Björneborg 1:5	UUID: 909a6a70-d575-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-05-26
Nyckel: 170085190	Län- och kommunkod 1781	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-08
Distrikt Visnum Socken: Visnum	Distriktskod 213011	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-01-12

Adress

Adress
Hyttgatan 2-4 681 61 Björneborg
Jernfeltsgatan 1-11, 1A-C, 3A-C, 7A 681 61 Björneborg

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6567216.6	457271.7	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 035 kvm	6 035 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1955-09-07	55/322
Hsb:s i Björneborg Brf Gjutaren			
Köp (även transportköp): 1955-08-26 Ingen köpeskilling redovisad.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 24.722.300 SEK

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

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	500.000 SEK	1955-12-21	55/1429A
Anmärkning: Relax 58/1215 Utbyte 58/1231 Nedsättning 58/1228			
2	125.000 SEK	1955-12-21	55/1429B
Anmärkning: Nedsättning 58/1228 Utbyte 58/1231 Relax 58/1215			
3	50.000 SEK	1957-06-19	57/839
Anmärkning: Nedsättning 58/1224 Relax 58/1218			
4	578.000 SEK	1957-10-16	57/1201
Anmärkning: Utbyte 59/1064 Relax 58/1219 Nedsättning 58/1225			
5	313.800 SEK	1983-12-28	83/8471
6	322.000 SEK	1983-12-28	83/8487
7	183.200 SEK	1983-12-28	83/8472A
Anmärkning: Utbyte 86/55			
8	87.700 SEK	1983-12-28	83/8472B
Anmärkning: Utbyte 86/56			
9	178.000 SEK	1983-12-28	83/8488A
Anmärkning: Utbyte 86/58			
10	14.726.300 SEK	1991-09-23	91/9075
11	419.300 SEK	1991-09-23	91/9077

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
12	7.239.000 SEK	1991-09-23	91/9079

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	17-Å-1840.1 Akt
	Anmärkningar: Även registrerad i t-län (akt 18-nys-969)		
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Björneborg 1:2 m fl	2003-06-18 Laga kraft: 2003-07-17 Genomf. start: 2003-07-18 Genomf. slut: 2018-07-17	1781-P03/3 Akt

Fornlämningar	Anmärkning	Akt
Fornlämning		L2005:2090

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
399202-9				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	13.959.000 SEK	11.442.000 SEK	2.517.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper	
773600-0253 Hsb Bostadsrättsförening Gjutaren I C/O Hsb	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	

Kristinehamn Hamnvägen 6 681 30 Kristinehamn		
Värderingsenhet bostadsmark 021634393.		
Taxeringsvärde 2.075.000 SEK	Riktvärdeområde 1781108	
Byggrätt ovan mark 4 612 kvm	Riktvärde byggrätt 450 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 021635393.		
Taxeringsvärde 442.000 SEK	Riktvärdeområde 1781108	
Byggrätt ovan mark 1 474 kvm	Riktvärde byggrätt 300 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 021632393.		
Taxeringsvärde 10.400.000 SEK	Bostadsyta 3 690 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 3.230.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår	Värdeår 1986
Värderingsenhet lokaler 021633393.		
Taxeringsvärde 1.042.000 SEK	Lokalyta 1 027 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 391.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår	Värdeår 1986

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1988-03-23	1781K-5/1988 Akt
Fastighetsreglering	1997-10-03	1780-97/27 Akt

Ursprung

Kristinehamn Björneborg 1:3, 1:4

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Uddevalla
 Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet