

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Filipstad
Bostadsrättsförening	HSB
	Nymansgårdarna
Lägenhet nr	70-2703-1-13
Värdetidpunkt	April 2025



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

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Filipstad	Bostadsrättshavare	70-2703-1-13
Bostadsrättsförening	HSB Nymansgårdarna	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	70-2703-1-13	Värdetidpunkt	April 2025
Objektets adress	Allégatan 3 A 682 31 Filipstad	Besiktningstidpunkt	2025-04-08

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 3 av 3. Balkong.
Boarea	52 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Filipstad, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Månadsavgift	3 456 kr/mån. I avgiften ingår el, värme, vatten och Kabel – TV.

Marknadsvärde

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

60 000 kronor

Bedömt värdeintervall 50 000 – 80 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 154 kr/kvm
---------------	--------------

Katrineholm 2025-04-16

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 här 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 70-2703-1-13
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns.
Byggår		1959
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong finns.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Under renovering.
	Utrustning	Saknas.
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad.
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Puts.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med låg standard. Kök under renovering som ej färdigställts. Köksinredning saknas.

Inre underhållsfond	2 205 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB Nymansgårdarna.
Fastighetsbeteckning		Aspen 12
Byggnader		5 flerbostadshus i tre våningar.
		Totalt 100 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	6 470 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga och förråd.
	Garage	40 st
	P-platser	33 st

Taxeringsvärde	25 229 000 kr
Långfristiga skulder	Saknas.
Yttre fond	3 679 131 kr
Underhåll	Underhållsplan finns.
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-09-19. 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 2 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2022-08-25 och framåt med en boarea mellan 51 och 64 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 45 000 – 118 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 725 och 2 117 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Adress	Datum	Bygg	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
HSB:s Brf Nymansgårdarna i Filipstad	Allégatan 1 B	2025-03-05	1959	55,5	2,0	1,0	3 604	70 000	1 261
BRF Alen	Hantverksgatan 14A	2024-02-22	1958	60,0	2,0	1,0	5 126	100 000	1 666
HSB:s Brf Myrmansgården	Hantverksgatan 12 A	2024-01-08	1965	60,0	2,0	2,0	4 468	85 000	1 416
Brf Alen	Hantverksgatan 16 A	2023-08-26		51,0	2,0	3,0	3 847	108 000	2 117
HSB Brf Poeten	Allégatan 7C	2023-08-26	1970	64,0	2,0	3,0	3 937	118 000	1 843
Brf Alen	Hantverksgatan 14 B	2023-08-07	1958	56,0	2,0	3,0	4 211	95 000	1 696
HSB Brf Aspen	Asphyttegatan 12A	2023-03-28	1954	53,5	2,0	2,0	4 236	80 000	1 495
BRF Alen	Hantverksgatan 14A	2023-02-09	1958	60,0	2,0	1,0	4 236	90 000	1 500
BRF Alen	Hantverksgatan 18A	2022-08-25	1958	62,0	2,0	1,0	4 532	45 000	725
									1 524

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenhet med i dagsläget låg standard. Kök under renovering som ej färdigställt. Köksinredning saknas. I övrigt normalt skick. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från infart.

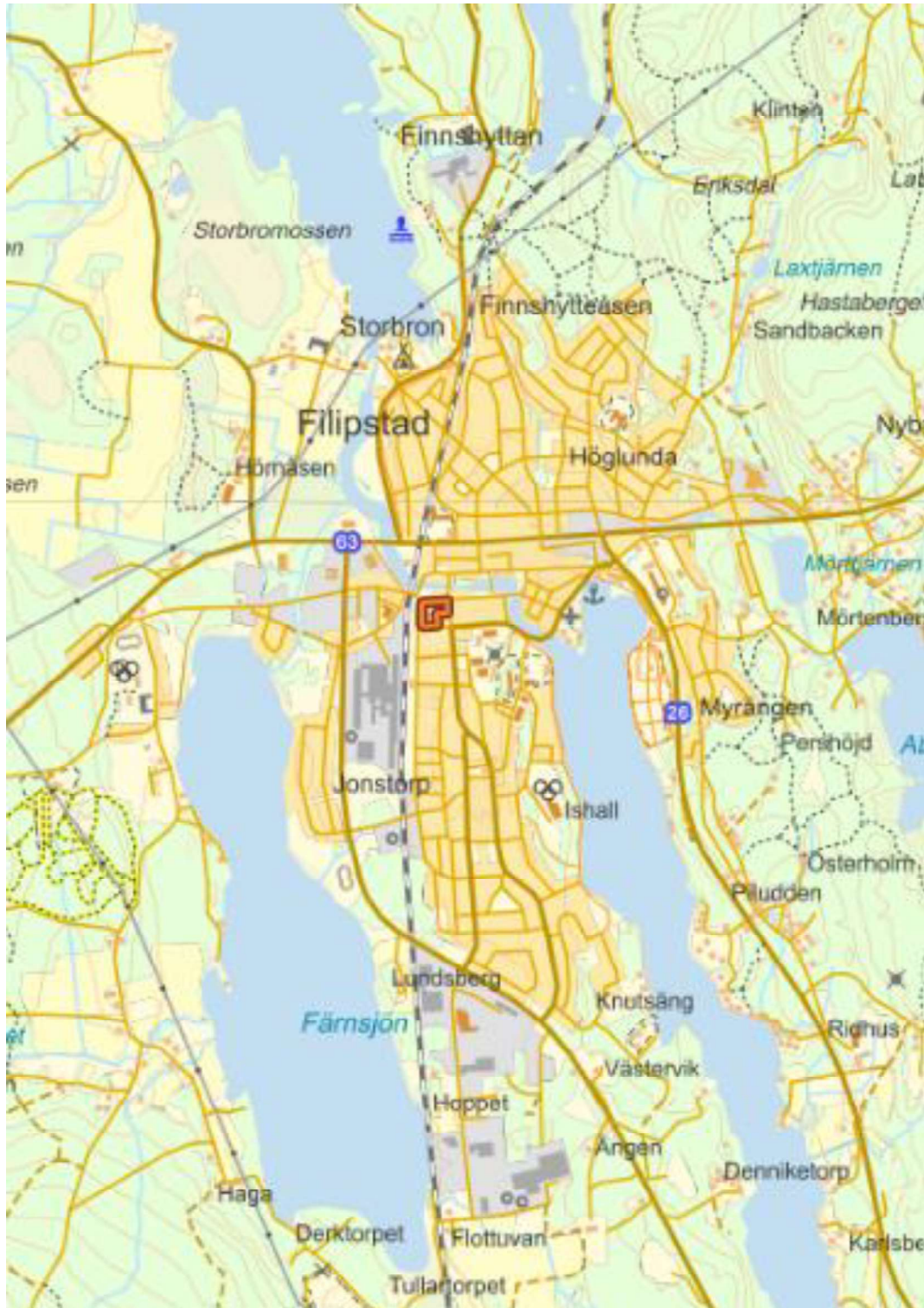


Foto, vy från balkong.



Foto, pilen visar läget på lägenheten.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

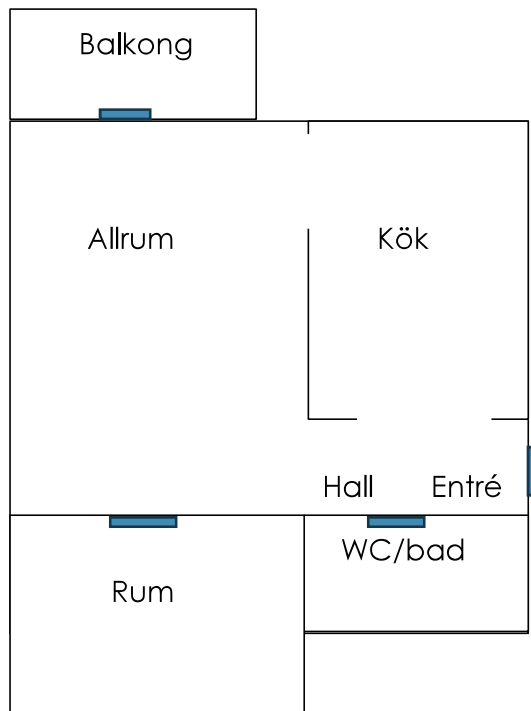


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Filipstad Aspen 12	UUID: 909a6a6f-88d2-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-01-31
Nyckel: 170000031	Län- och kommunkod 1782	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-01-30
Distrikt Filipstad	Distriktskod 213070	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-04

Adress

Adress	
Allégatan 1A-C, 3A-C 682 31 Filipstad	
Asphyttegatan 10, 10A 682 31 Filipstad	
Hantverksgatan 4-8 682 31 Filipstad	
Järnvägsgatan 3A-C 682 31 Filipstad	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6619502.1	452808.1	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	8 791 kvm	8 791 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
772400-0588	1/1	1956-10-31	56/127

Hsb Brf Nymansgårdarna i Filipstad

Box 29
 682 21 Filipstad

Köp (även transportköp): 1956-10-30
 Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 96/8266

Anmärkning: Övriga fång 57/48, 56/129, 56/131, 71/431, 59/135, 57/57

Anmärkning: Namn 00/252

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 9.633.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	190.000 SEK	1987-09-09	87/8335C
Anmärkning: Utbyte 96/4835 Utbyte 98/2689			
2	1.897.000 SEK	1987-09-09	87/8335D
Anmärkning: Utbyte 98/2689 Utbyte 96/4835			
3	415.000 SEK	1987-09-09	87/8335B
Anmärkning: Utbyte 96/4835			
4	162.500 SEK	1987-09-09	87/8336
5	1.866.000 SEK	1987-09-09	87/8337A
Anmärkning: Utbyte 98/4067			
6	275.000 SEK	1987-09-09	87/8337B
Anmärkning: Utbyte 98/4067			
7	2.000.000 SEK	1998-01-22	98/260
8	2.500.000 SEK	1998-04-30	98/1409
9	328.000 SEK	1998-11-27	98/4068

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt	
Stadsplan: Aspen mm	1963-07-03	1782-P04/39 Akt	
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			
Tomtindelning: Aspen	1964-05-26	1782K-2047:135 Akt	
Fornlämningar		Anmärkning	Akt
Fornlämning			L2007:4657

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

429714-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	25.229.000 SEK	19.086.000 SEK	6.143.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
772400-0588 Hsb Brf Nymansgårdarna i Filipstad Box 29 682 21 Filipstad	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 014639390.

Taxeringsvärde 6.000.000 SEK	Riktvärdeområde 1782022
Byggrätt ovan mark 8 028 kvm	Riktvärde byggrätt 750 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 014640390.

Taxeringsvärde 143.000 SEK	Riktvärdeområde 1782022
Byggrätt ovan mark 286 kvm	Riktvärde byggrätt 500 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 014637390.

Taxeringsvärde 18.800.000 SEK	Bostadsyta 6 422 kvm
Årtal för hyresnivå	Hyra 5.715.000 SEK/år
	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 2019
	Värdeår 1959

Värderingsenhet lokaler 014638390.

Taxeringsvärde 286.000 SEK	Lokalyta 239 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 112.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 2019	Värdeår 1959

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning Avstyckning	1973-04-19	17-G-360 Akt

Ursprung

Filipstad Aspen 10, 11
Anmärkning: Bih c
Filipstad Filipstad 1:657
Anmärkning: Bih c

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Filipstad Aspen 12	1988-02-10	1781-88/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige