



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	FILIPSTAD
Bostadsrättsförening	BRF KONVALJEN
Lägenhet nr	1002
Värdetidpunkt	2025-11-11



Parhus med röd träpanel

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Fastighetsutdrag	16

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-11.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	FILIPSTAD
Bostadsrättsförening	BRF KONVALJEN
Lägenhet nr	1002
Adress	Bäckvägen 14 B 682 34 FILIPSTAD
Område	Filipstad
Bostadsrättshavare	D-nr F-2087-25-17

2.2 Allmän beskrivning

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 300 tkr - 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

4 375

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 2025-11-11 av Håkan Bennetoft. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättshavaren. 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

Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 1002
Läge i byggnaden	Våning . Hiss finns ej
Planlösning	Hall, sovrum, sovrum, allrum, hygienrum och kök
Boarea	80 m ² Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad uteplats
Övrigt	Panasonic luftvärmepump samt FTX system
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Tapet
Tak	Målade skivor
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt, diskmaskin (Whirlpool), kyl/frys (Electrolux) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, duschkabin, tvättmaskin (Whirlpool), torktumlare (Whirlpool) Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 080 kr. I avgiften ingår vatten. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet .

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2023

<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF KONVALJEN, orgnr 71 6451-2225
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Konvaljen 8
<i>Ålder</i>	Byggår 1992
<i>Byggnader</i>	Radhus
	Totalt 10 st lägenheter och 0 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 802 m ²
	<i>Lokaler</i> 0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	
	<i>Garage</i> 0 st
	<i>P-platser</i> 0 st
<i>Omgivning</i>	Villor
<i>Avstånd</i>	I kommunens centralort

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	3 406 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	3 230 000 kr, motsvarande ca 4 027 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	830 241 kr
<i>Höjning av avgift</i>	Ingen uppgift
<i>Kontaktperson BRF</i>	ordf. Birgitta Johansson 070 6494884

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

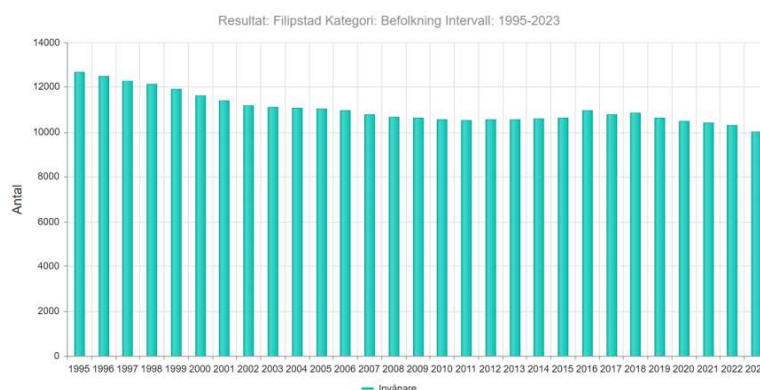
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

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

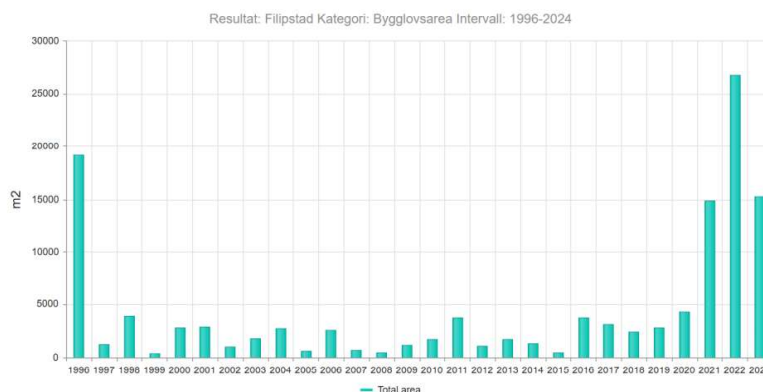
Filipstads kommun har goda vägförbindelser genom riksväg 26, även kallad "Inlandsvägen", som löper genom kommunen och kopplar samman Mariestad med Mora. Riksväg 63 ger en direktförbindelse till Karlstad, vilket gör pendling och transporter smidiga. Filipstad saknar idag järnvägstrafik för passagerare, 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.

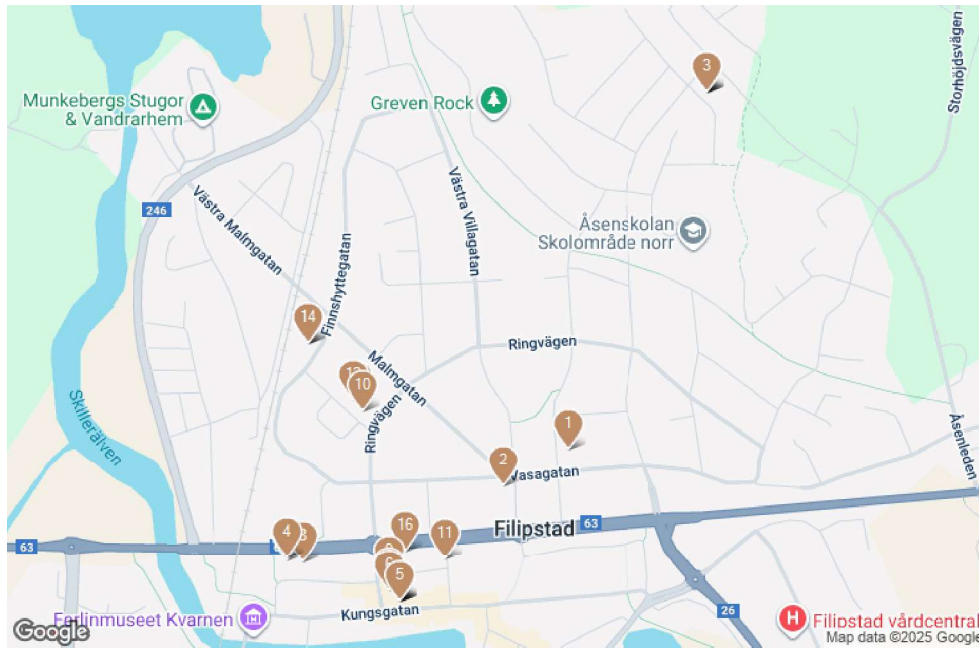
Bygga i kommunen

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

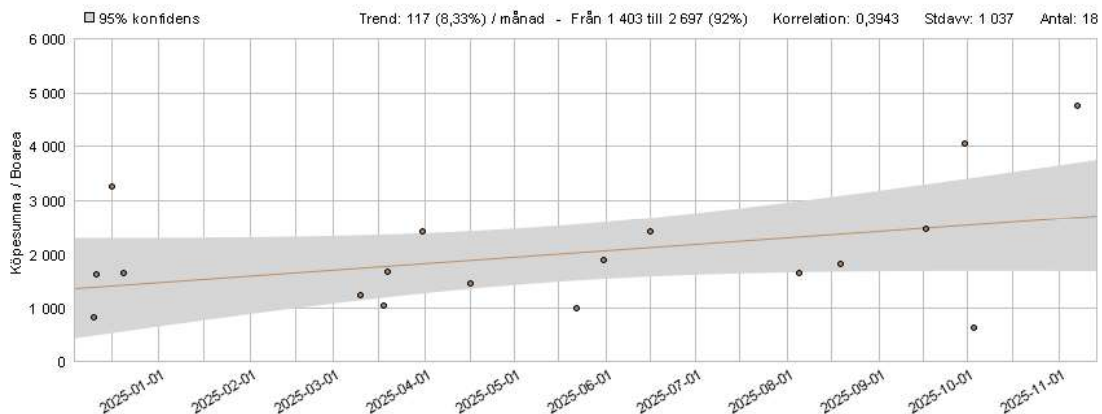


7.2 Ortsprisanalys

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 2 - 4 rum och kök och boyta 56 - 85 m².

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 40 000 - 375 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 645 - 4 746 kr/m² med medel 2 246 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Brf Renen 8	Vasagatan 19 B	2025-11-07	79	3	1	1978	3 052	4 746	375 000
HSB Brf Svanen	Hertig Filipsgatan 9A	2025-10-03	62	2	2		5 006	645	40 000
Brf Blåsippan	Bäckvägen 48	2025-09-30	80	3	1	1990	6 200	4 062	325 000
BRF Svalan	Telegatan 1B	2025-09-17	84,9	4	1	1959	4 537	2 473	210 000
HSB BRF Taltrasten	Bronellsgatan 3A	2025-08-05	60	2	3	1967	3 909	1 666	100 000
HSB:s Brf Taltrasten	Bronellsgatan 3 A	2025-06-16	60	2	2	1963-1964	3 909	2 416	145 000
Riksbyggen Brf Svalan	Telegatan 1 D	2025-05-31	73,7	3	2	1959	3 916	1 899	140 000
BRF Björnen	Ringvägen 5A	2025-04-16	57,8	2	2	1952	3 700	1 470	85 000
HSB:s Brf Taltrasten	Bronellsgatan 3 A	2025-03-31	60	2	3	1963-1964	3 909	2 416	145 000
HSB BRF Taltrasten	Bronellsgatan 3A	2024-12-20	60	2	4	1967	3 741	1 666	100 000
HSB BRF Taltrasten	Bronellsgatan 3D	2024-12-16	76,5	3	1	1967	4 424	3 267	250 000
BRF Lodjuret	Finnshytttegatan 3A	2024-12-11	56	2,5	2		3 404	1 635	91 596
HSB BRF Taltrasten	Bronellsgatan 3A	2024-12-10	60	2	3	1967	3 741	833	50 000
Medel								2 246	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 350 000 kr, motsvarande 4 375 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 300 tkr - 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

4 375

Katrineholm 2025-11-27

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

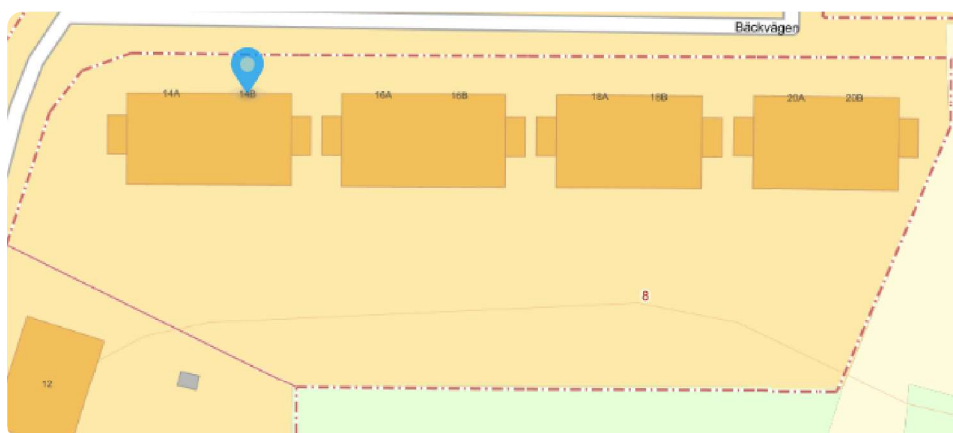


Vy från tomtgräns mot inglasad altan samt uteplats

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 Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Filipstad Konvaljen 8	UUID 909a6a72-c1f6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 170211283	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-09-16
Län- och kommunkod 1782	Distrikt Filipstad	Distriktskod 213070	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2011-02-17
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-10

Adress

Adress
Bäckvägen 14 A, 14 B, 16 A, 16 B, 18 A, 18 B, 20 A, 20 B
682 34 Filipstad

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716451-2225 Brf Konvaljen C/O Vänerförvaltning AB Bryggaregatan 7 653 40 Karlstad Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Konvaljen	Andel 1/1	Inskrivningsdag Akt 1991-12-27 91/11885
---	---------------------	---

Berört fång

Köp (inklusive transportköp):
1991-12-04
Köpeskilling: 225 800 SEK (avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 8 634 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 700 000 SEK	2011-02-17	11/3126

Anmärkningar

Belastar även: Filipstad Norra Filipstad 1:224
Avsåg ursprungligen även: Filipstad Norra Filipstad 1:224

2	5 934 000 SEK	2011-02-17	11/3127
---	---------------	------------	---------

Anmärkningar

Belastar även: Filipstad Norra Filipstad 1:224
Avsåg ursprungligen även: Filipstad Norra Filipstad 1:224

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Uddevalla
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan Stadsplan Område vid Åsgatan.	Datum 1976-09-27	Akt 17-M-517
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)	Taxeringsenhetsnummer 423627-8	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Filipstad Konvaljen 8 Filipstad Norra Filipstad 1:224			
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 3 406 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 634 000 SEK	därav markvärde 772 000 SEK
Taxerade ägare 716451-2225 Brf Konvaljen C/O Vänerförvaltning AB Bryggaregatan 7 65340 Karlstad		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet småhus tomtmark 8857390 (2024)			
Taxeringsvärde 154 000 SEK	Riktvärdeområde 1782001	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 564 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 2	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 8859390 (2024)			
Taxeringsvärde 154 000 SEK	Riktvärdeområde 1782001	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 564 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 2	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 8861390 (2024)			

Taxeringsvärde 154 000 SEK	Riktvärdeområde 1782001	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 564 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 2	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 8863390 (2024)			
Taxeringsvärde 154 000 SEK	Riktvärdeområde 1782001	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 564 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 2	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 8865390 (2024)			
Taxeringsvärde 156 000 SEK	Riktvärdeområde 1782001	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 580 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 2	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 8858390 (2024)			
Taxeringsvärde 548 000 SEK	Bebyggelse Kedjehus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 85 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 85 kvm	Nybyggnadsår 1992	Tillbyggnadsår
Värdeår 1992	Under byggnad Nej	Antal lika 2	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 8860390 (2024)			
Taxeringsvärde 548 000 SEK	Bebyggelse Kedjehus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 85 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 85 kvm	Nybyggnadsår 1992	Tillbyggnadsår
Värdeår 1992	Under byggnad Nej	Antal lika 2	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 8862390 (2024)			
Taxeringsvärde 504 000 SEK	Bebyggelse Kedjehus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 75 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 75 kvm	Nybyggnadsår 1992	Tillbyggnadsår
Värdeår 1992	Under byggnad Nej	Antal lika 2	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 8864390 (2024)			
Taxeringsvärde 504 000 SEK	Bebyggelse Kedjehus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 75 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 75 kvm	Nybyggnadsår 1992	Tillbyggnadsår
Värdeår 1992	Under byggnad Nej	Antal lika 2	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 8866390 (2024)			

Taxeringsvärde 530 000 SEK	Bebyggelsestyp Kedjehus	Total standardpoäng 26	Bostadsyta 81 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 81 kvm	Nybyggnadsår 1992	Tillbyggnadsår
Värdeår 1992	Under byggnad Nej	Antal lika 2	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Sammanläggning

Datum

1991-09-16

Akt

1782-91/32

Ursprung

Filipstad Konvaljen 3,5-7

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6620477.2

E (SWEREF99 TM)

453588.8

Areal

Område

Total

Totalareal

4 516 m²

Därav landareal

4 516 m²

Därav vattenareal

0 m²

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige