

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Filipstad

Fastighetsbeteckning

Sågen 9

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med blå detaljer samt trädgård buskar och träd.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Filipstad Sågen 9	Lagfaren ägare	F-132-25-17
Objektets adress	Radhusgatan 22 D 682 32 Filipstad	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-03

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1986. Uppförd i 1 våning.
Boarea	118 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 000 kvm markareal. Obebyggda delar utgörs av gräsyta och infart med parkering.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Filipstad, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Övrigt	Det finns även en garagebyggnad.

Marknadsvärde

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

800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 700 000 – 900 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 780 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,03
---------------	--------------	------------------------------------	------

Katrineholm 2025-03-04

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom


Håkan Bennetoff
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
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 fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. 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 höri 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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev 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 fastigheten har skett av Håkan Bennetoft i närvaro av fastighetsägaren/personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1986
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Betongplatta. Trä. Träpanel. 2-glas. Betongpannor Direktverkande el. Självdraagsventilation.
Planlösning	Våning 1	Entréplan med altan, hall, tvätt, 5 rum, WC, WC/bad och kök.
Kök	Utformning	Kök matplats. Normal standard med äldre inredning.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Husqvarna), fläkt (ElektroStandard), kyl/frys (Husqvarna, Elvita).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett.
	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch/bad.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta.
	Vägg	Tapet/panel.
	Tak	Skiva.
Standard/skick		Byggnad med normal standard. Ytskikten av äldre karaktär.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garagebyggnad	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som garage. Normal standard/skick. Byggnadsarea ca 20 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	773 000 kr, varav byggnad 656 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 117 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 690 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Filipstad Sågen GA:1. Ändamål: Väg
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Akt: 17-Å-6088.1. Ändamål: Ledningsrätt.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden normalt möblerad. 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 småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-04-20 och framåt med en boarea mellan 100 och 130 kvm, tomtareal mellan 360 och 1 487 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 480 000 – 1 225 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 615 – 9 879 kr/kvm, se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 2,2, med en genomsnittlig nivå på 1,6.

Beteckning	Datum	Boarea	Biarea	Standardpoäng	Byggår	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
RADHUSET 14	2024-12-03	107,0	28,0	25	1967	360	730 000	6 822	1,7
BETAREN 1	2024-12-02	124,0	21,0	31	1975	1 010	950 000	7 661	1,3
SYNAREN 3	2024-08-01	120,0	41,0	33	1976	1 257	1 100 000	9 166	2,0
ELDAREN 14	2024-04-08	128,0	130,0	41	1973	1 487	930 000	7 265	1,3
LASTAREN 2	2023-12-15	130,0	30,0	32	1974	1 138	1 200 000	9 230	2,1
SKJUTAREN 4	2023-10-02	125,0	80,0	35	1951	718	795 000	6 360	1,5
BERGSKONDUKTÖREN 14	2023-06-30	102,0	52,0	37	1950	778	700 000	6 862	1,5
HYVLAREN 1	2023-04-21	100,0		34	1971	860	670 000	6 700	1,4
HYVLAREN 5	2022-11-01	100,0		30	1971	972	700 000	7 000	1,6
HYVLAREN 5	2022-07-01	100,0		30	1971	972	596 000	5 960	1,4
SÅGEN 18	2022-05-27	124,0	51,0	31	1975	1 006	1 225 000	9 879	2,2
SVETSAREN 15	2022-04-20	104,0		26	1970	820	480 000	4 615	1,2
								7 293	1,6

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnad med normal standard. Ytskikten är äldre och i behov av översyn. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från sida med groventré.



Foto, vy från infart och baksida med altan.



Foto, garageinfart och parkering från baksida.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

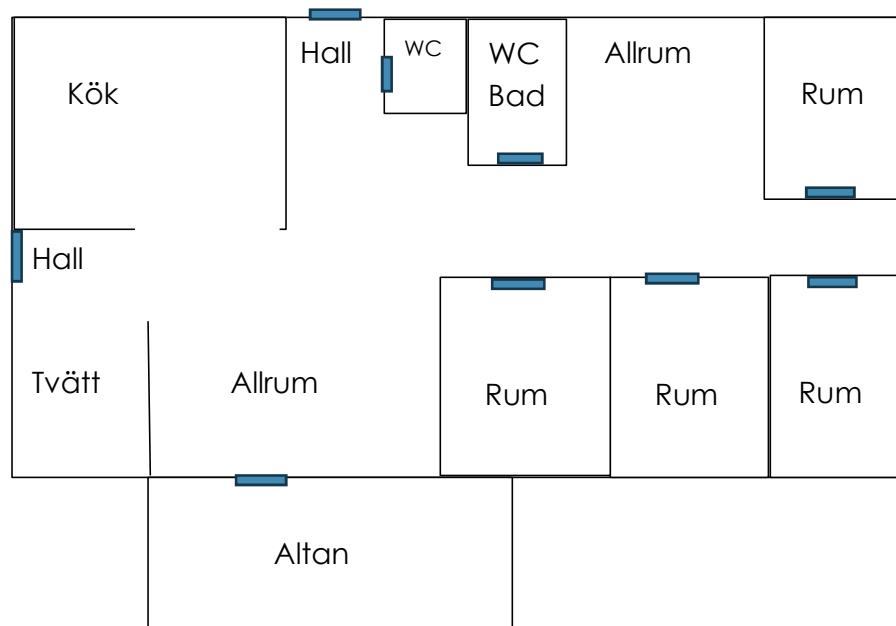


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning

Infogas enbart om ritningar eller planritningar erhållits av gäldenären eller myndighet.

Om inte tas rubriken bort.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Filipstad Sågen 9	UUID: 909a6a6f-a9a1-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170008430	Län- och kommunkod 1782	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-05
Distrikt Filipstad	Distriktskod 213070	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-03

Adress

Adress	
Radhusgatan 22D 682 32 Filipstad	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6617893.8	453306.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 000 kvm	1 000 kvm		

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-02, 401 942 sek jämte ränta och kostnader (01-669695-24)	2024-12-04	D-2024-00410159:1
Anmärkningar: Avser inteckning 83/3617 Avser inteckning 86/249		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 690.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	20.000 SEK	1983-06-22	83/3617
2	383.000 SEK	1986-01-15	86/249
3	143.000 SEK	1986-01-15	86/250
4	70.000 SEK	1986-04-09	86/2444
5	74.000 SEK	1986-12-03	86/15203

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
---------	------------------	---------------	----------------------

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	17-Å-6088.1 Akt

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Sågen	1974-01-24	17-H-572 Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
427419-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	773.000 SEK	656.000 SEK	117.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 009306390.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
117.000 SEK	1782001	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 000 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 009307390.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	656.000 SEK	30
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
118 kvm	0 kvm	118 kvm

Nybyggnadsår 1986	Tillbyggnadsår	Värdeår 1986
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter		
Gemensamhetsanläggningar		
Filipstad Sågen GA:1		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Ledningsåtgärd	1983-04-29	17-Å-6088 Akt
Ursprung		
Filipstad Sågen 11		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Filipstad Stg 954e	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