

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Hällefors

Bostadsrättsförening

RBF Hälleforshus nr 2

Lägenhet nr

206082001-0057

Värdetidpunkt

Januari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med putsad fasad och vita trädetaljer.

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

Kommun	Hällefors	Bostadsrättshavare	F-2263-24-18
Bostadsrättsförening	RBF Hälleforshus nr 2	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	206082001-0057	Värdetidpunkt	Januari 2025
Objektets adress	Wigeliavägen 53 B 712 31 Hällefors	Besiktningstidpunkt	2025-01-08

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 2 av 2.
Boarea	35,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Hällefors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus och villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Månadsavgift	3 540 kr/mån. I avgiften ingår värme, bredband, kabel-TV och trappstäd (enligt Riksbyggen). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

5 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 – 7 000 kronor

Kr/kvm Boarea	141 kr/kvm
---------------	------------

Katrineholm 2025-01-09

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



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 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 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/utan närvaro av bostadsrättshavaren. 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 206082001-0057
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1960/2012
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och 1 sovrum.
Balkong/uteplats		Finns ej.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard med äldre inredning.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (ElektroHelios), kyl/frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Betong.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Äldre inredning i kök. Övriga ytskikt normal förslitning.
Inre underhållsfond		668 kr
Pantsättning		Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		RBF Hälleforshus nr 2.
Fastighetsbeteckning		Hällefors Gyltbo 6:1.
Byggnader		5 flerbostadshus i 2 våningar.
		Totalt 70 st lägenheter och 6 st lokaler.
Ytor	Bostäder	3 792 kvm
	Lokaler	318 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga och samlingslokal.
	Garage	24 st.
	P-platser	Okänt.

Taxeringsvärde	11 825 000 kr.
Långfristiga skulder	9 010 284 kr, motsvarande ca 2 192 kr/kvm totalyta.
Yttre fond	707 672 kr.
Underhåll	10 årig underhållsplan finns. Ca 600 000 kr á år.
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning.

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-05-15. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 1 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2022-01-01 och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 000 – 7 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 50 – 250 kr/kvm, enligt information från föreningen samt Riksbyggen. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm. Värderingsobjektet bedöms ligga i ett område/förening med en lägre prisbild och efterfrågan.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenheten har normal standard. Äldre inredning i kök. Övriga ytskikt normal förslitning. Värdet bedöms till den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad



Foto, lägenhetens placering i byggnaden.



Foto, byggnaden från infart med garageplatser.

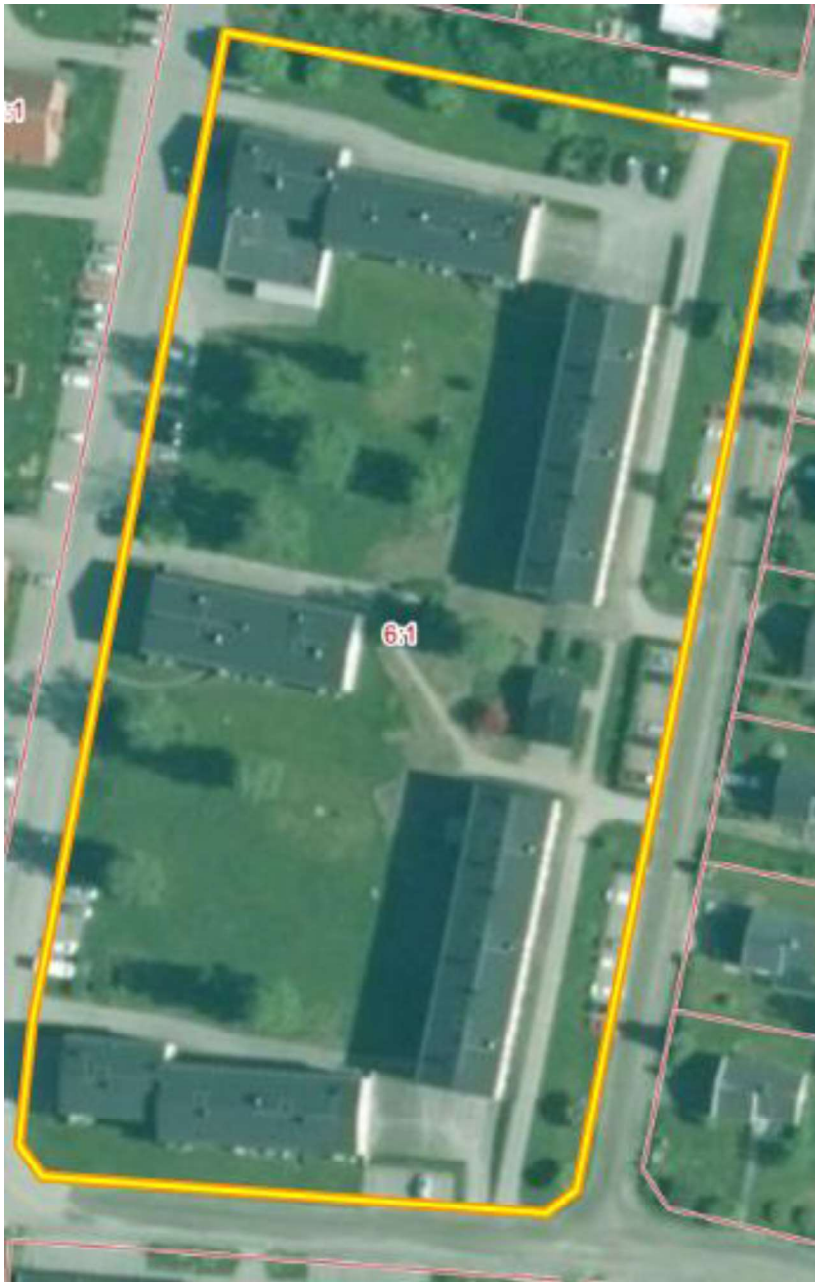
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Hällefors Gyltbo 6:1	UUID: 909a6a73-c4a1-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 180051056	Län- och kommunkod 1863	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2011-11-02
Distrikt Hällefors Socken: Hällefors	Distriktskod 214052	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-03

Adress

Adress Svängstavägen 52A-C, 54A-C 712 31 Hällefors Wigeliavägen 51A-C, 53A-C, 55A-C 712 31 Hällefors	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6626370.2	473383.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 4780 kvm	1 4780 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
777100-1828	1/1	1960-03-30	60/332

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hälleforshus Nr 2

Box 124
691 23 Karlskoga

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Hälleforshus Nr 2

Köp (även transportköp): 1959-11-10
Ingen köpeskilling redovisad.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 11.177.250 SEK

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

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	986.000 SEK	2000-04-13	00/1305
2	660.000 SEK	2000-04-13	00/1306
3	331.250 SEK	2011-11-02	11/19112
4	9.200.000 SEK	2011-11-02	11/19113

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Mörtén 1 i hällefors	1959-04-06	18-HÄO-12 Akt
Stadsplan: Skf-området	1961-11-02	18-HÄO-57 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se akt 1863-P93/1		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
435247-5				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde				
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	11.825.000 SEK	9.560.000 SEK	2.265.000 SEK	
Taxerad Ägare				
Andel				
Juridisk form				
Ägandety				
777100-1828				
Riksbyggen				
Bostadsrättsförening				
Hälleforshus Nr 2				
Box 124				
691 23 Karlskoga				
1/1				
Bostadsrättsförening				
Lagfart eller Tomträtt				
Värderingsenhet bostadsmark 034197382.				
Taxeringsvärde				
Riktvärdeområde				
2.132.000 SEK				
1863006				
Byggrätt ovan				
mark				
4 738 kvm				
Riktvärde byggrätt				
450 SEK/kvm				
Värderingsenhet lokalmark 061103382.				

Taxeringsvärde 133.000 SEK	Riktvärdeområde 1863006	
Byggrätt ovan mark 382 kvm	Riktvärde byggrätt 350 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 034195382.		

Taxeringsvärde 9.400.000 SEK	Bostadsyta 3 791 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 3.411.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 2012	Värdeår 1960
Värderingsenhet lokaler 034196382.		

Taxeringsvärde 160.000 SEK	Lokalyta 350 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 74.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 2012	Värdeår 1960

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1959-05-12	Akt
Införd i tomtboken	1960-01-15	Akt

Ursprung

Hällefors Hällefors 8:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
T-Hällefors Mörtén 1	1987-11-04	1885-87/32	Akt

Ajourföra inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige