

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Kristinehamn
Bostadsrättsförening	HSB Skaraborg
Lägenhet nr	10-2010-1-43
Värdetidpunkt	Januari 2025



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

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Kristinehamn	Bostadsrättshavare	F-1955-24-17
Bostadsrättsförening	HSB Skaraborg	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	10-2010-1-43	Värdetidpunkt	Januari 2025
Objektets adress	Västgötagatan 24 B 681 41 Kristinehamn	Besiktningstidpunkt	2025-01-03

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 3 av 3. Balkong.
Boarea	58 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Kristinehamn, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Månadsavgift	3 214 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten samt ComHem basutbud. El faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

240 000 kronor

Bedömt värdeintervall 220 000 – 260 000 kronor

Kr/kvm Boarea	4 138 kr/kvm
---------------	--------------

Katrineholm 2025-01-07

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 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 10.2010-1-43
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns ej.
Byggår		1948.
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong finns.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard.
	Utrustning	Gröna skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (okänt), kyl/frys (Whirlpool).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. 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. Brytmärken i ytterdörr samt ytskikt på innerväggar slitna.

Inre underhållsfond	1 865 kr
Pantsättning	Nej.

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB Skaraborg.
Fastighetsbeteckning		10-2010-1 Rockan 2.
Byggnader		3 flerbostadshus i 3 våningar.
		Totalt 49 st lägenheter och 1 st lokal.
Ytor	Bostäder	2 918 kvm
	Lokaler	138 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga och cykelförråd.
	Garage	0 st.
	P-platser	30 st.

Taxeringsvärde	18 353 000 kr.
Skulder kreditinstitut	9 035 500 kr, motsvarande ca 2 957 kr/kvm totalyta.
Yttre fond	3 512 527 kr.
Underhåll	Endast löpande underhåll kommande 4 år.
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2018-02-20. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten belamrad med diverse saker. 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 föreningen från 2022-08-19 och framåt med en boarea på 58 kvm.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 240 000 – 280 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna mellan ca 4 137 – 4 827 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
HSB BRF Skaraborg	2024-05-07	58,0	2,0	3,0	3 167	250 000	4 310
HSB BRF Skaraborg i Kristinehamn	2023-11-14	58,0	2,0	1,0	2 787	270 000	4 655
HSB:s Brf Skaraborg	2023-05-18	58,0	2,0	2,0	2 888	280 000	4 827
HSB:s Brf Skaraborg	2022-09-20	58,0	2,0	2,0	2 804	240 000	4 137
HSB:s Brf Skaraborg	2022-08-19	58,0	2,0	1,0	2 866	260 000	4 482
						260 000	4 482

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenheten har normal standard. Brytmärken i ytterdörr samt ytskikt på innerväggar slitna. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, Byggnaden från entrésidan, pilen visar läget i byggnaden.



Foto, vy från balkong mot gemensam bakgård.

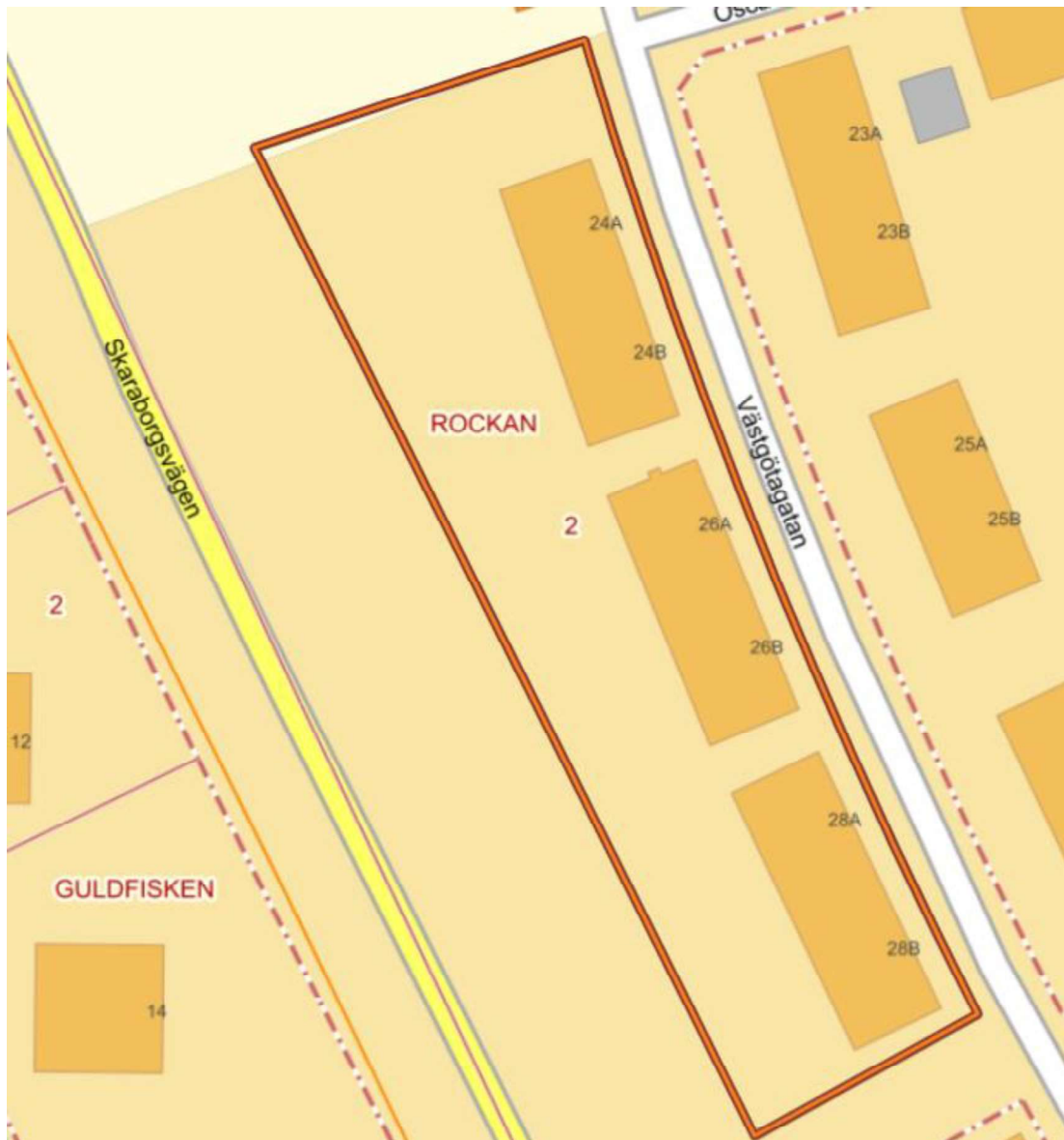


Foto, pilen visar läget på lägenheten.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Kristinehamn Rockan 2	UUID: 909a6a70-b4f7-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-01-24
Nyckel: 170076868	Län- och kommunkod 1781	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2005-06-21
Distrikt Kristinehamn	Distriktskod 213024	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-27

Adress

Adress

Västgötagatan 24A-B, 26A-B, 28A-B
681 41 Kristinehamn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6574122.7	449502.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 473 kvm	5 473 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
773600-0360	1/1	2005-06-21	05/17242

Hsb Bostadsrättsförening Skaraborg I Kristinehamn

C/O Hsb Kristinehamn
Hamnvägen 6
681 30 Kristinehamn

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Skaraborg i Kristinehamn

Köp (även transportköp): 2004-12-10
Ingen köpeskilling redovisad.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 19.245.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	604.600 SEK	2005-06-21	05/17243
2	448.600 SEK	2005-06-21	05/17244

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	12.576.100 SEK	2005-06-21	05/17245
4	5.615.700 SEK	2005-06-21	05/17246

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1781-03/32.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Fjärrvärme		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Rockan	1947-03-12	1781K-1001/1947 Akt
Stadsplan: Kvarteret strömmingen mm	1954-09-24	1781K-507/1954 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
395619-9				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde				
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	18.353.000 SEK	14.946.000 SEK	3.407.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
773600-0360 Hsb Bostadsrättsförening Skaraborg I C/O Hsb Kristinehamn Hamnvägen 6 681 30 Kristinehamn	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	
Värderingsenhet bostadsmark 012720393.				

Taxeringsvärde 3.283.000 SEK	Riktvärdeområde 1781104	
Byggrätt ovan mark 3 648 kvm	Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 023914393.		
Taxeringsvärde 124.000 SEK	Riktvärdeområde 1781104	
Byggrätt ovan mark 166 kvm	Riktvärde byggrätt 750 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 012718393.		
Taxeringsvärde 14.800.000 SEK	Bostadsyta 2 918 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.743.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår 2019	Värdeår 1988
Värderingsenhet lokaler 012719393.		
Taxeringsvärde 146.000 SEK	Lokalyta 138 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 37.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1948	Tillbyggnadsår 2019	Värdeår 1988

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1947-04-22	1781K-27/1947 Akt
Införd i tomtboken	1947-05-08	Akt
Ledningsåtgärd	2006-01-24	1781-03/32 Akt

Ursprung

Kristinehamn Södermalm 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Kristinehamn Rockan 2	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