

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Karlskoga
Bostadsrättsförening	HSB Lyriken 2
Lägenhet nr	0144
Värdetidpunkt	April 2025



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

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Karlskoga	Bostadsrättshavare	F-427-25-18
Bostadsrättsförening	HSB Lyriken 2	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	0144	Värdetidpunkt	April 2025
Objektets adress	Gösta Berlingsväg 8 A 691 38 Karlskoga	Besiktningstidpunkt	2025-04-08

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 2 av 3. Balkong.
Boarea	60 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Karlskoga, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Månadsavgift	3 936 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, el och bredband-TV. Därtill kommer ett obligatoriskt tillägg på 264 kr/mån.

Marknadsvärde

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

300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 280 000 – 330 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 000 kr/kvm
---------------	--------------

Katrineholm 2025-04-09

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

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 personal från kronofogden/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 0144.
Läge i byggnaden		Våning 2 av 3. Hiss finns ej.
Byggår		1961.
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong finns.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i äldre skick.
	Utrustning	Ljusblå skåpluckor. Spis (ElektroHelios), fläkt (okänt), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, tvättmaskin och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Betong.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Lägenheten rejält nedsmutsad vid besiktningstillfället samt ytskikten delvis slitna.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej.

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB Lyriken 2.
Fastighetsbeteckning		Lyriken 2.
Byggnader		6 flerbostadshus i 3 våningar.
		Totalt 162 st lägenheter och 17 st lokaler.
Ytor	Bostäder	9 549 kvm.
	Lokaler	1 357 kvm.
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga och förråd.
	Garage	70 st.
	P-platser	94 st.

Taxeringsvärde	62 973 000 kr.
Skulder kreditinstitut	19 134 801 kr, motsvarande ca 1 755 kr/kvm totalyta.
Yttre fond	525 538 kr.
Underhåll	Underhållsplan finns.
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning.

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2020-02-06. 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 2023-02-16 och framåt med en boarea mellan 58 och 60,5 kvm.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 259 000 – 545 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna mellan ca 4 316 – 9 159 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
HSB Brf Lyriken 2	2025-03-05	60,0	2,0	1,0	2 507	375 000	6 250
HSB Brf Lyriken 2	2025-02-10	59,5	2,0	1,0	2 474	295 000	4 957
HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga	2024-11-15	60,5	2,0	1,0	2 510	380 000	6 280
HSB Brf Lyriken 2	2024-10-04	60,0	2,0	2,0	3 498	405 000	6 750
HSB Brf Lyriken 2	2024-05-24	59,5	2,0	2,0	2 485	545 000	9 159
HSB Brf Lyriken 2	2024-04-26	60,0	2,0	3,0	2 508	259 000	4 316
HSB Brf Lyriken 2	2023-10-23	58,0	2,0	3,0	3 330	325 000	5 603
HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga	2023-10-23	60,0	2,0	2,0	3 501	375 000	6 250
Hsb Brf Lyriken 2	2023-09-01	60,0	2,0	1,0	3 404	370 000	6 166
HSB Brf Lyriken 2 i Karlskoga	2023-08-02	60,5	2,0	1,0	3 430	380 000	6 280
Hsb Brf Lyriken 2	2023-03-22	60,0	2,0	1,0	3 263	360 000	6 000
HSB Brf Lyriken 2	2023-02-16	60,0	2,0	1,0	2 493	340 000	5 666
							6 140

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten med normal standard. Ytskikten delvis slitna och i behov av underhåll. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Pilen visar läget på lägenheten.



Foto, vy från balkong.

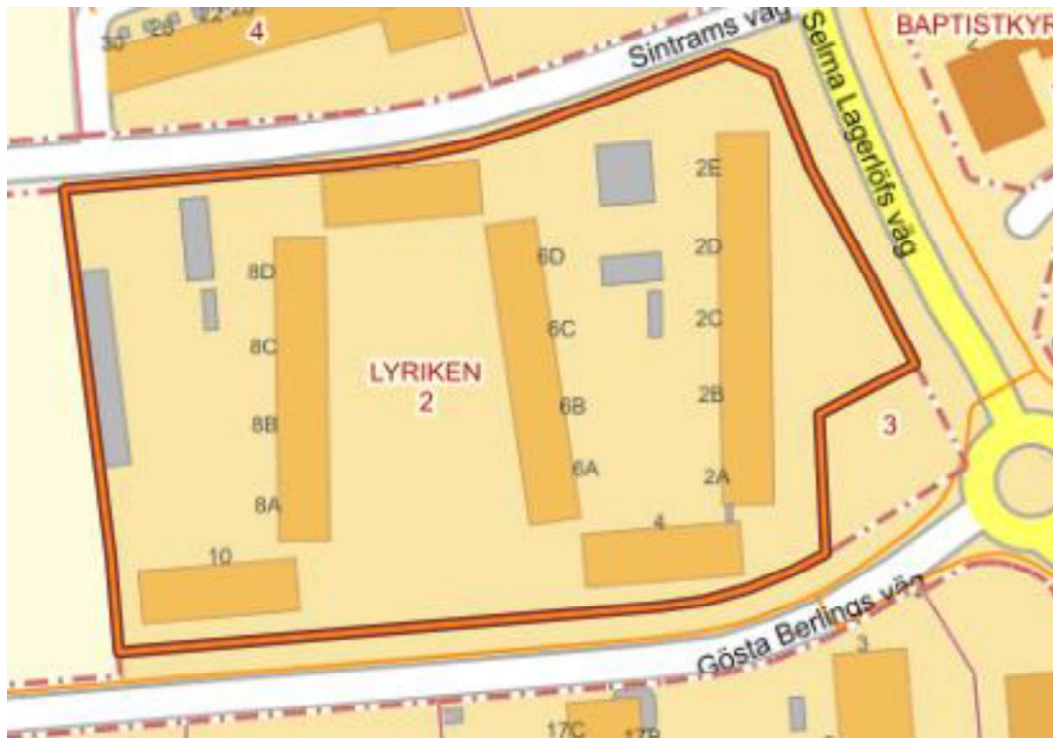


Foto, gemensam gård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

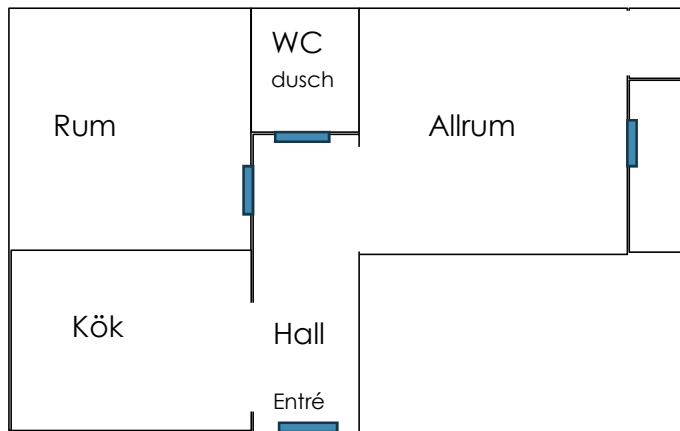


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Karlskoga Lyriken 2	UUID: 909a6a74-c5bc-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-05-27
Nyckel: 180116927	Län- och kommunkod 1883	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2002-10-10
Distrikt Karlskoga	Distriktskod 213037	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-08

Adress

Adress	
Gösta Berlings Väg 2A-E, 4, 6A-D, 8A-D, 10 691 38 Karlskoga	
Sintrams Väg 1 691 38 Karlskoga	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6576413.0	471250.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 9629 kvm	1 9629 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
776400-1454	1/1	1961-04-05	61/242

Hsb Bostadsrättsförening Lyriken 2 I Karlskoga

C/O Hsb Karlskoga-Degerfors Ekonomi
Box 191
691 24 Karlskoga

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Karlskogahus Nr 12

Köp (även transportköp): 1961-01-12
Ingen köpeskilling redovisad.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 28.740.000 SEK

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

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	390.000 SEK	2000-04-18	00/1005A
Anmärkning: Utbyte 02/21701			
2	3.819.000 SEK	2000-04-18	00/1005B
Anmärkning: Utbyte 02/21701			
3	1.291.000 SEK	2000-04-18	00/1006
4	10.240.000 SEK	2000-04-18	00/1007
5	13.000.000 SEK	2000-04-18	00/1008

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Utfart	Förmån	Officialservitut	1883-13.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1883-99/3.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Del av kv lyriken	1962-08-10	1883K-3630 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Ändring av detaljplan: Ändring av detaljplan för ekeby	1991-12-10 Genomf. start: 1992-01-31 Genomf. slut: 2002-01-30	1883-P92/8 Akt
Detaljplan: Lyriken 2	2002-06-12 Laga kraft: 2002-07-09 Genomf. start: 2002-07-10 Genomf. slut: 2007-07-09	1883-P02/13 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
402909-8
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	62.973.000 SEK	49.886.000 SEK	13.087.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
776400-1454 Hsb Bostadsrättsförening Lyriken 2 I C/O Hsb Karlskoga- Degerfors Ekonomi Box 191 691 24 Karlskoga	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 026641381.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
11.800.000 SEK	1883030		
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt		
11 935 kvm	1.000 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 030433381.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
1.287.000 SEK	1883030		
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt		
1 609 kvm	800 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 026639381.			
Taxeringsvärde	Bostadsyta		
49.000.000 SEK	9 548 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad	
	9.357.000 SEK/år	Nej	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
1961	2019	1961	
Värderingsenhet lokaler 026640381.			

Taxeringsvärde 886.000 SEK	Lokalyta 1 357 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 257.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår 2019	Värdeår 1961

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1960-03-09	1883K-3026 Akt
Införd i tomtboken	1960-04-02	1883K-3026 Akt
Ledningsåtgärd	1999-03-26	1883-99/3 Akt
Fastighetsreglering	2000-03-31	1883-13 Akt
Fastighetsreglering	2002-05-28	1883-88 Akt
Fastighetsreglering	2011-05-27	1883-577 Akt

Ursprung

Karlskoga Bregården 2:90

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-Karlskoga Lyriken 2	1989-01-18	1883-88/45 Akt

Anmärkning: Kvarteret 335-lyriken

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet