



VÄRDEUTLÅTANDE

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kommun | FILIPSTAD |
| Fastighetsbeteckning | SÅGEN 15 |
| Värdetidpunkt | 2026-01-28 |



Företag
Adress

VärderingsInstitutet Norra AB
c/o A. Sundqvist AB
Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Telefon
E-post
Hemsida

026-10 29 04
norra@properate.se
www.properate.se

Innehållsförteckning

| | | |
|---|--------------------------------------|----|
| 1 | Uppdraget | 3 |
| 2 | Värdebedömning sammanfattning | 4 |
| 3 | Värderingsunderlag | 5 |
| 4 | Hållbarhet | 6 |
| 5 | Beskrivning värderingsobjekt | 7 |
| 6 | Värderingsteorier och -metoder | 10 |
| 7 | Ekonomiska data | 11 |
| 8 | Marknadsvärdebedömning | 12 |
| | Bilaga I Foton utvändigt | 17 |
| | Bilaga II Kartor | 19 |
| | Bilaga III Planritningar | 21 |

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-28.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

| | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Registerbeteckning | FILIPSTAD SÅGEN 15 |
| Adress | Radhusgatan 24 C 68232 Filipstad |
| Område | Filipstad |
| Upplåtelseform | Äganderätt |
| D-nr | F-2366-25-17 |
| Nybyggnadsår | 1947 |
| Värdeår | 1947 |
| Typkod | 220: Småhusenhet, bebyggd |

2.2 Allmän beskrivning

FILIPSTAD SÅGEN 15 i Filipstad kommun ligger 1 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor och rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med kryppgrund, fasad tegel och träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 130 m², fördelat på 6 rum & kök. Biarean uppgår till 35 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 946 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

| |
|---|
| Marknadsvärde per januari 2026 900 000 KRONOR Niohundrausen kronor |
| Bedömt värdeintervall 855 tkr - 945 tkr |

Nyckeltal

| | |
|--|--------------|
| Kr/m² (marknadsvärde / boarea) | 6 923 |
| K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde) | 1,41 |

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-27 av Karl Palmer. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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

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).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning.

Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

| | | |
|------------------------------|---------------|----------|
| Plan | | |
| STADSPLAN | Datum | Akt |
| - | 1974-01-24 | 17-H-572 |
| SÅGEN | Laga kraft: - | |
| Anmärkningar | | |
| GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT | | |

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 946 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, buskar och träd

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor och rad/par/kedjehus

Avstånd 1 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Vatten Kommunalt
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

| | | |
|--------------------|---|---------------|
| Byggnadstyp | Friliggande | |
| Ålder | Byggår 1947 | Källa: Metria |
| Boarea | 130 m ² | Källa: Metria |
| | Fördelat på 7 rum & kök | |
| Biarea | 35 m ² | |
| Våningar | Två plan | |
| Entréväning | Hall, kök, hygienrum, tvättstuga, allrum, vardagsrum och sovrum | |
| Våning 1 tr | Hall, 2 sovrum och 2 allrum | |
| Grund | Krypgrund | |
| Stomme | Trä | |
| Fasad | Tegel och träpanel | |
| Fönster | 2-glas, kopplade, bruna | |
| Yttertak | Plåt | |
| Balkong & uteplats | Balkong | |
| Invändiga ytskikt | | |
| Golv | Laminat och plastmatta | |
| Vägg | Målade skivor och tapet | |
| Tak | Målade skivor och panel | |
| Uppvärmning | Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (GREE). | |
| Ventilation | Självdraagsventilation | |
| Kök | Spishäll, ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Electrolux), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) | |
| | Rakt kök med träfärgade skåpluckor utan matplats | |
| | Normal standard, normalt skick | |
| Hygienrum | WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel | |
| | WC, dusch | |
| | Normal standard, normalt skick | |
| Tvättstuga | Tvättmaskin (Elektro Helios) | |
| | Låg standard, normalt skick | |

Helhetsintryck Normal standard, normalt skick

5.5 Övrig byggnad

Garage Stomme och fasad av trä samt tak av plåt, ansluten till el

Normal standard, normalt skick

Byggnadsarea: 50 m² (uppmätt)

5.6 Övrigt

Försäkring ...

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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.

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 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-01, 585 937 SEK (Beslutsnummer 12254904985): 2025-10-03, D-2025-00355421:1
Utmätning 2025-10-01, 585 937 SEK jämte ränta och kostnader (Beslutsnummer 12254904720): 2025-10-03, D-2025-00355430:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 361 000 kr:

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt | Källa: Metria |
|----|------------|-----------------|----------|---------------|
| 2 | 225 000 kr | 2003-08-07 | 03/19050 | |
| 3 | 125 000 kr | 2003-08-07 | 03/19051 | |
| 4 | 11 000 kr | 2013-01-02 | 13/181 | |

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1974-05-08 74/2256 Övrigt ändamål: LEDNING MM

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

| Ändamål | Rättsförhållande | Rättighetstyp | Beteckning |
|--|------------------|----------------|------------------|
| SE BESKRIVNING | LAST | AVTALSSERVITUT | 17-IM2-74/2256.1 |
| Beskrivning LEDNING MM | | | |
| Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: FILIPSTAD VÄSTRA FILIPSTAD 1:82 Last: Filipstad SÅGEN 15 | | | |

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 639 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 523 000 kr

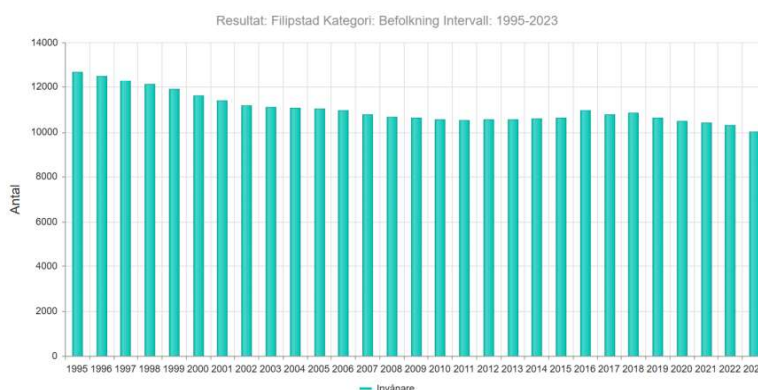
varav mark 116 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

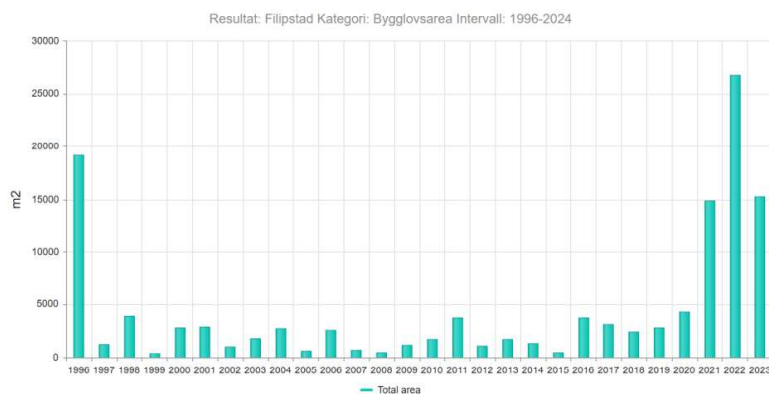
Filipstads kommun har goda vägförbindelser genom riksväg 26, även kallad "Inlandsvägen", som löper genom kommunen och kopplar samman Mariestad med Mora. Riksväg 63 ger en direktförbindelse till Karlstad, vilket gör pendling och transporter smidiga. Filipstad saknar idag järnvägstrafik för passagerare,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

Byggnade i kommunen

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

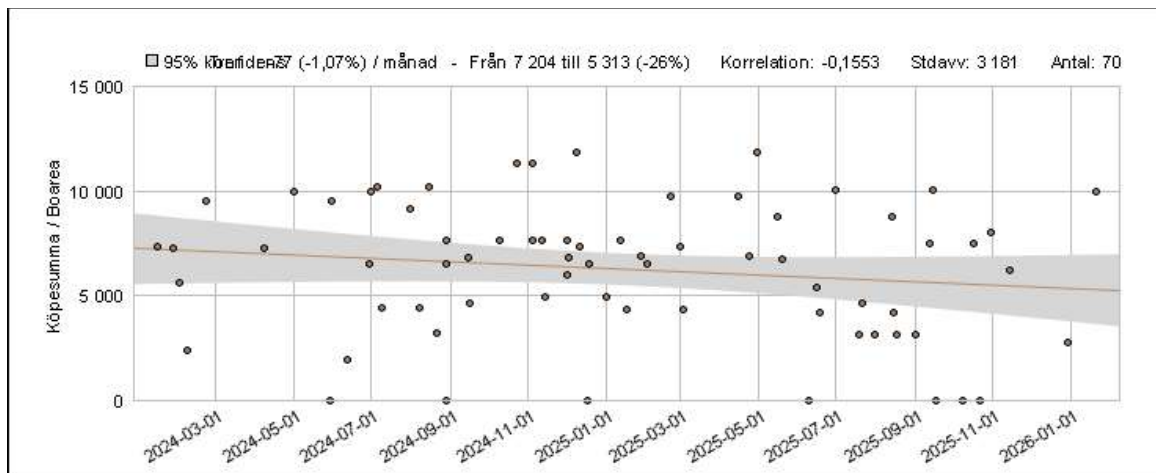


8.2 Ortsprisanalys

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 omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 67 - 253 m², standardpoäng 22 - 41, byggår 1909 - 1976, areal tomt 360 - 1 781 m² under perioden 2024-01-15 och framåt.

Sökningen genererade 31 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 150 000 - 2 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 923 - 11 822 kr/m² med medel 7 566 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 2,6 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

| Kommun | Beteckning | Datum | Boyta | Biyta | Std | Byggår | Tomt | Bel | UF | K/T | Kvmpris | Köpeskilling |
|-----------|---------------------------|------------|-------|-------|-----|--------|-------|-----|-----|--------|---------|--------------|
| Filipstad | Östra Skrotaren 8 | 2026-01-21 | 90 | | | 1945 | 535 | L | 2,1 | 2,1 | 9 944 | 895 000 |
| Filipstad | Filaren 9 | 2025-10-31 | 81 | 80 | 26 | 1956 | 664 | E | L | 1,7 | 8 024 | 650 000 |
| Filipstad | Eldaren 22 | 2025-10-17 | 253 | 67 | 35 | 1972 | 1 781 | N | L | 1,6 | 7 509 | 1 900 000 |
| Filipstad | Mejslaren 1 | 2025-09-15 | 114 | 8 | 40 | 1975 | 1 252 | E | L | 1,4 | 10 087 | 1 150 000 |
| Filipstad | Kolaren 3 | 2025-08-14 | 124 | 36 | 31 | 1972 | 1 239 | E | L | 1,6 | 8 750 | 1 085 000 |
| Filipstad | Bergborrharen 2 | 2025-07-21 | 67 | 35 | 23 | 1925 | 1 179 | E | L | 1,0 | 4 626 | 310 000 |
| Filipstad | Gruvpickaren 16 | 2025-05-19 | 104 | | 25 | 1956 | 831 | E | L | 1,7 | 6 730 | 700 000 |
| Filipstad | Fräsaren 13 | 2025-04-30 | 96 | 111 | 39 | 1976 | 777 | E | L | 1,5 | 11 822 | 1 135 000 |
| Filipstad | Hyvlaren 1 | 2025-04-24 | 100 | | 34 | 1971 | 860 | E | L | 1,1 | 6 900 | 690 000 |
| Filipstad | Sågen 5 | 2025-04-15 | 124 | 63 | 36 | 1975 | 1 189 | E | L | 1,4 | 9 717 | 1 205 000 |
| Filipstad | Radhuset 3 | 2025-03-03 | 113 | 23 | 29 | 1967 | 366 | E | L | 1,0 | 4 336 | 490 000 |
| Filipstad | Östra Skrotaren 10 | 2025-02-28 | 95 | 65 | 39 | 1945 | 480 | E | L | 1,2 | 7 315 | 695 000 |
| Filipstad | Köraren 7 | 2025-02-03 | 153 | 48 | 35 | 1975 | 1 168 | N | L | 1,1 | 6 503 | 995 000 |
| Filipstad | Eldaren 7 | 2025-01-13 | 130 | | 39 | 1909 | 776 | N | L | 1,5 | 7 653 | 995 000 |
| Filipstad | Ryktaren 8 | 2025-01-02 | 125 | | 36 | 1975 | 1 030 | E | L | 0,8 | 4 960 | 620 000 |
| Filipstad | Radhuset 14 | 2024-12-03 | 107 | 28 | 25 | 1967 | 360 | E | L | 1,7 | 6 822 | 730 000 |
| Filipstad | Gruvpickaren 13 | 2024-12-02 | 105 | 105 | 36 | 1959 | 589 | E | L | 1,0 | 6 000 | 630 000 |
| Filipstad | Betaren 1 | 2024-12-02 | 124 | 21 | 31 | 1975 | 1 010 | E | L | 1,3 | 7 661 | 950 000 |
| Filipstad | Fräsaren 10 | 2024-10-23 | 84 | | | 1959 | 420 | L | 1,9 | 11 309 | 950 000 | |
| Filipstad | Filaren 3 | 2024-10-10 | 86 | | | 1957 | 662 | L | 2,0 | 7 616 | 655 000 | |
| Filipstad | Filipstad Gruvpickaren 13 | 2024-09-16 | 135 | | | 1959 | 589 | L | 1,0 | 4 666 | 630 000 | |
| Filipstad | Gruvpickaren 21 | 2024-08-15 | 91 | 88 | 30 | 1958 | 654 | E | L | 2,4 | 10 164 | 925 000 |
| Filipstad | Västra Skrotaren 12 | 2024-08-08 | 72 | 72 | 22 | 1946 | 455 | E | L | 1,3 | 4 444 | 320 000 |
| Filipstad | Synaren 3 | 2024-08-01 | 120 | 41 | 33 | 1976 | 1 257 | E | L | 2,0 | 9 166 | 1 100 000 |
| Filipstad | Gruvpickaren 21 | 2024-07-05 | 91 | | | 1958 | 654 | L | 2,4 | 10 164 | 925 000 | |
| Filipstad | Eldaren 23 | 2024-07-01 | 175 | 89 | 30 | 1970 | 1 732 | N | L | 2,6 | 10 000 | 1 750 000 |
| Filipstad | Bergsrätten 13 | 2024-06-12 | 78 | 78 | 26 | 1955 | 630 | E | L | 0,5 | 1 923 | 150 000 |
| Filipstad | Eldaren 20 | 2024-05-31 | 221 | 100 | 41 | 1972 | 1 769 | N | L | 2,1 | 9 502 | 2 100 000 |
| Filipstad | Eldaren 14 | 2024-04-08 | 128 | 130 | 41 | 1973 | 1 487 | E | L | 1,3 | 7 265 | 930 000 |
| Filipstad | Ryktaren 2 | 2024-02-01 | 159 | 100 | 34 | 1974 | 1 443 | E | L | 1,3 | 5 660 | 900 000 |
| Filipstad | Fräsaren 8 | 2024-01-15 | 84 | 46 | 30 | 1959 | 556 | E | L | 1,9 | 7 321 | 615 000 |
| Medel | | | | | | | | | | 1,5 | 7 566 | |

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Uplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillning/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt fastighetens standard, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 900 000 kr, motsvarande 6 923 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026
900 000 KRONOR
Niohundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 855 tkr - 945 tkr

Nyckeltal

| | |
|--|--------------|
| Kr/m² (marknadsvärde / boarea) | 6 923 |
| K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde) | 1,41 |

Katrineholm 2026-01-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Karl Palmer
Agronom & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

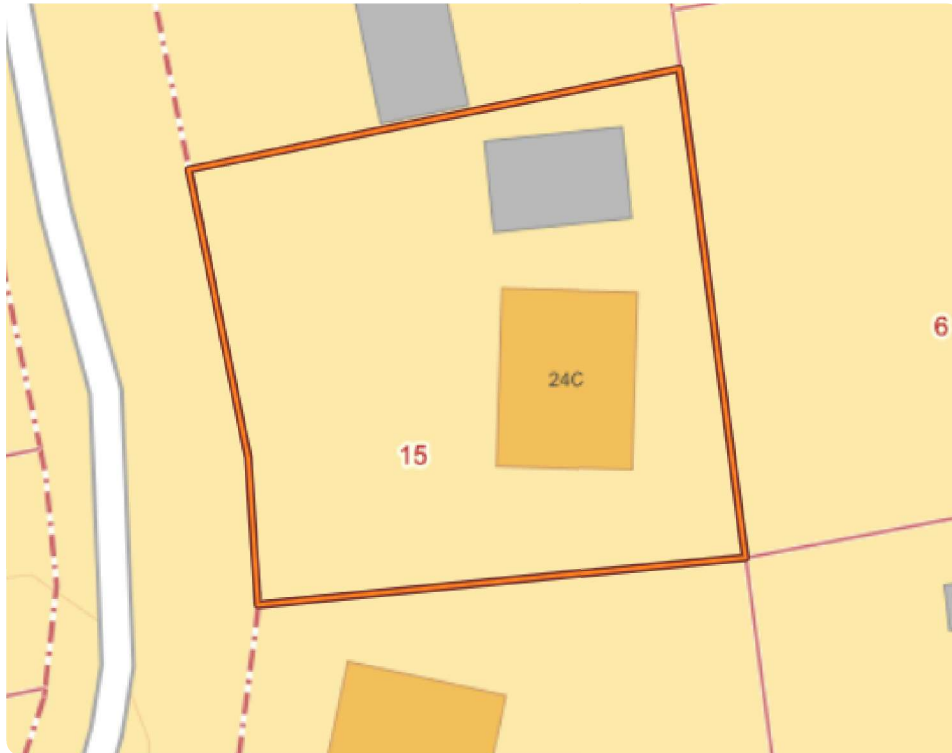




Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

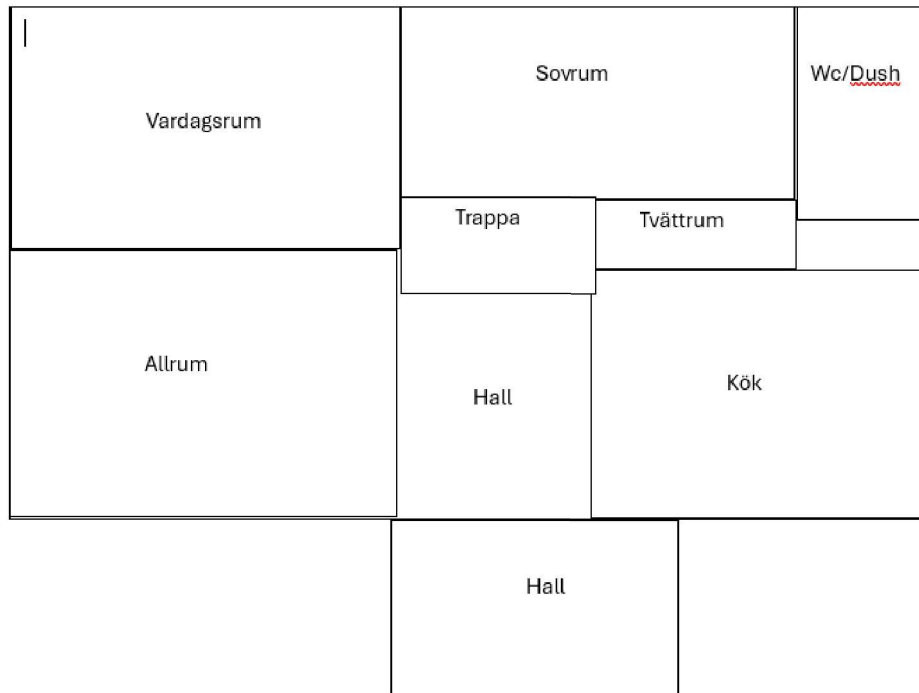


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



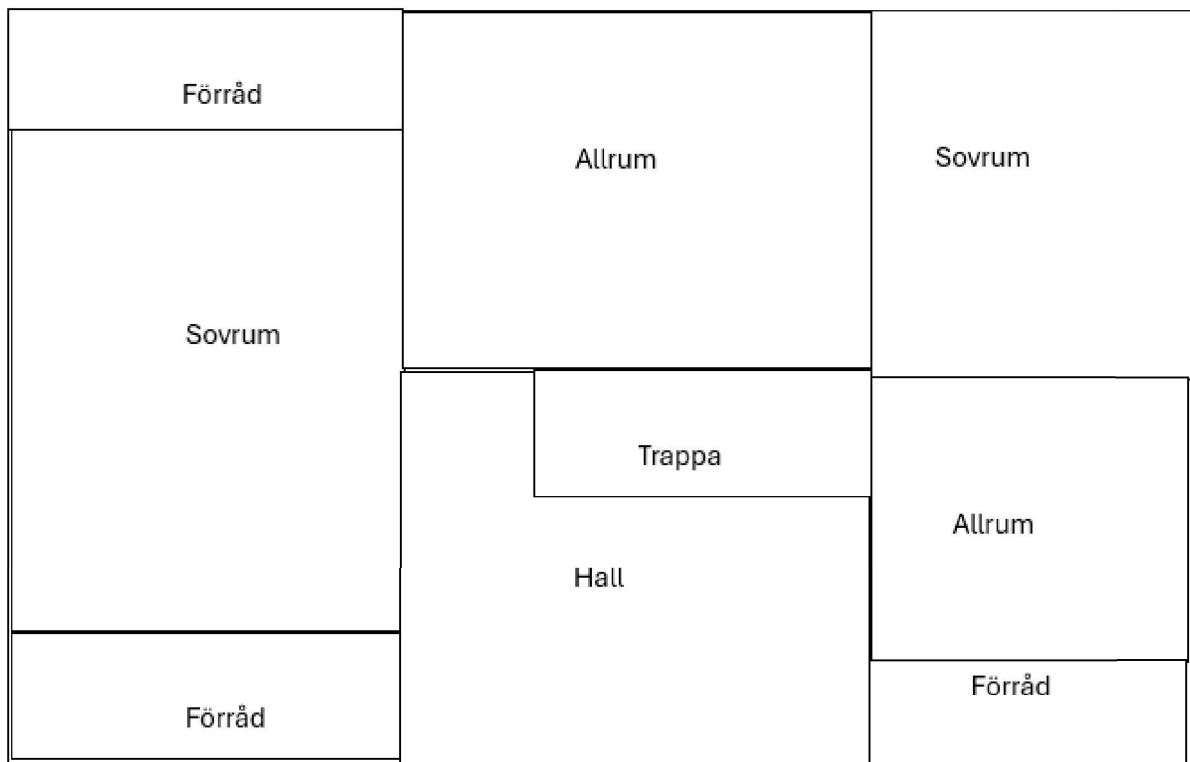
Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Entréplan

Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Övre våning

Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.