

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	FILIPSTAD
Fastighetsbeteckning	MYRÄNGEN 7
Värdetidpunkt	2026-01-12



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	18
	Bilaga III Planritning	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-12.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	FILIPSTAD MYRÄNGEN 7
Adress	Pålandsvägen 9 68234 Filipstad
Område	Filipstad
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2437-25-17
Nybyggnadsår	1975
Värdeår	1975
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

FILIPSTAD MYRÄNGEN 7 i Filipstad kommun ligger 1 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor och rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 94 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 120 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 750 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

780 000 KRONOR

Sjuhundraåttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 741 tkr - 819 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	8 298
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,08

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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-09 av Karl Palmer. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
STADSPLAN	1968-10-17	1782-P04/47
-	Laga kraft: -	
LASARETTSSOMRÅDET ETAPP II		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	750 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta och trädgård
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	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1975	Källa: Metria
Boarea	94 m ²	Källa: Metria
Biarea	120 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Hall med gillestuga, tvättstuga, hygienrum, allrum, förråd, pannrum och wc	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, hygienrum och 3 sovrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	

<i>Fasad</i>	Tegel
<i>Fönster</i>	2-glas, vita
<i>Yttertak</i>	Tegelpannor
<i>Balkong & uteplats</i>	Inglasad uteplats
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Laminat
<i>Vägg</i>	Tapet och målade
<i>Tak</i>	Panel
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna/pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Electrolux), diskmaskin (Bosch), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Rakt kök med skåpluckor i trä och matplats. Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum</i>	WC/bad på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, badkar Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 2</i>	Dusch/bastu på källarväning, golv klinker, väggar kakel Dusch, bastu Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 3</i>	WC på källarväning, golv plastmatta, väggar tapet WC Normal standard, normalt skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Whirlpool) Golv plastmatta, väggar träpanel Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick

5.5 Övrig byggnad

Garage

El och värme

Normal standard, normalt skick

Byggnadsarea: 39 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Gjensidige

Källa: Fastighetsägaren

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 2025-10-06, 263 010 SEK, 12254947380: 2025-10-08, D-2025-00361462:1
Utmätning 2025-10-06, 263 010 SEK, 12254949345: 2025-10-08, D-2025-00361461:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 445 100 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	187 500 kr	1976-08-04	76/5100	
2	101 200 kr	1986-10-08	86/12192	
3	63 000 kr	1989-02-17	89/1515	
4	93 400 kr	1991-04-08	91/3198	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
FILIPSTAD MYRÄNGEN GA:1

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 720 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 609 000 kr

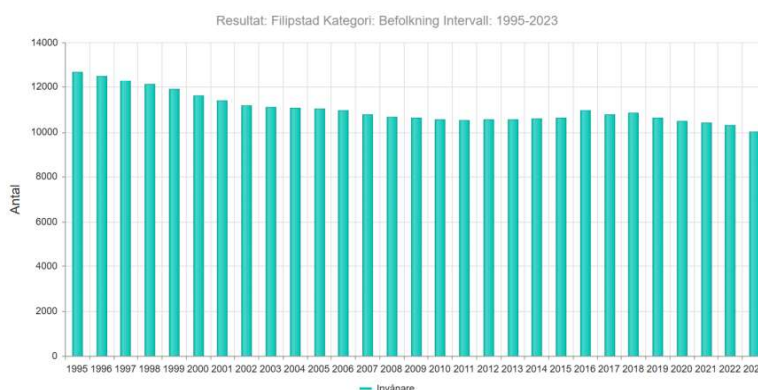
varav mark 111 000 kr

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

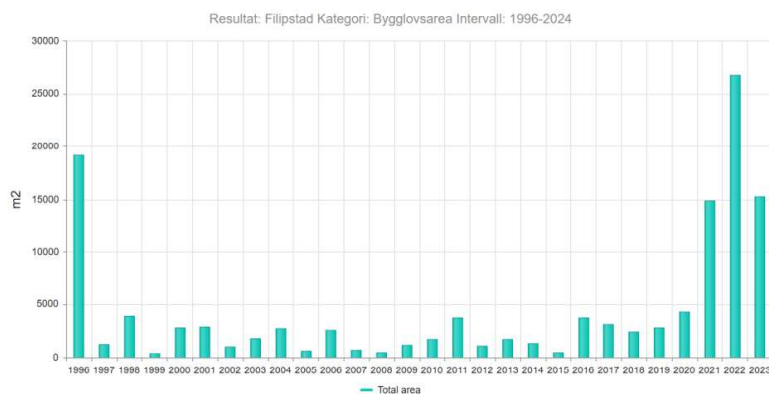
Filipstads kommun har goda vägförbindelser genom riksväg 26, även kallad "Inlandsvägen", som löper genom kommunen och kopplar samman Mariestad med Mora. Riksväg 63 ger en direktförbindelse till Karlstad, vilket gör pendling och transporter smidiga. Filipstad saknar idag järnvägstrafik för passagerare,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

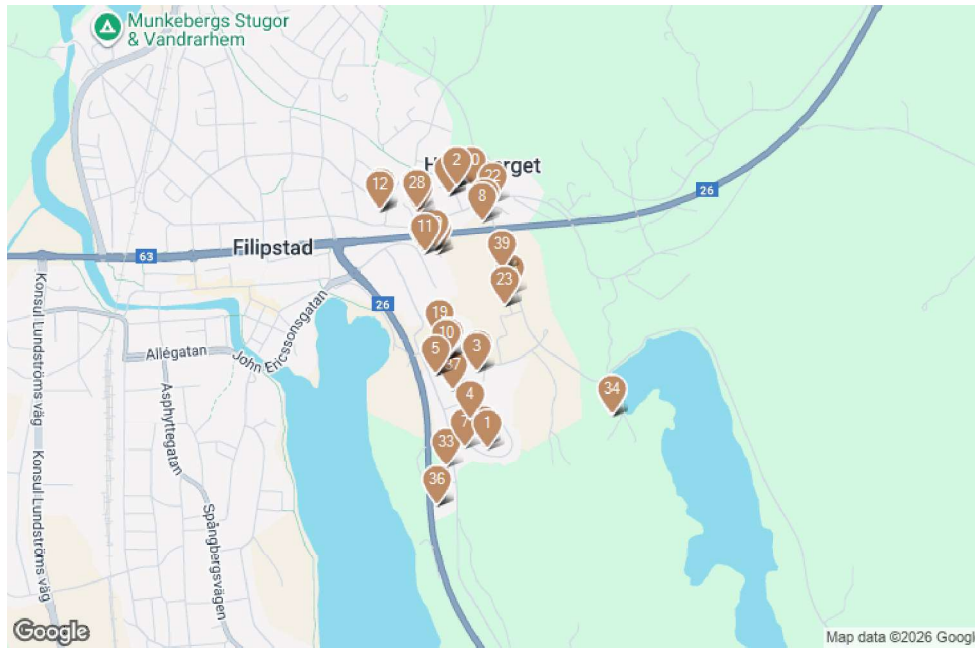
Byggnade i kommunen

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

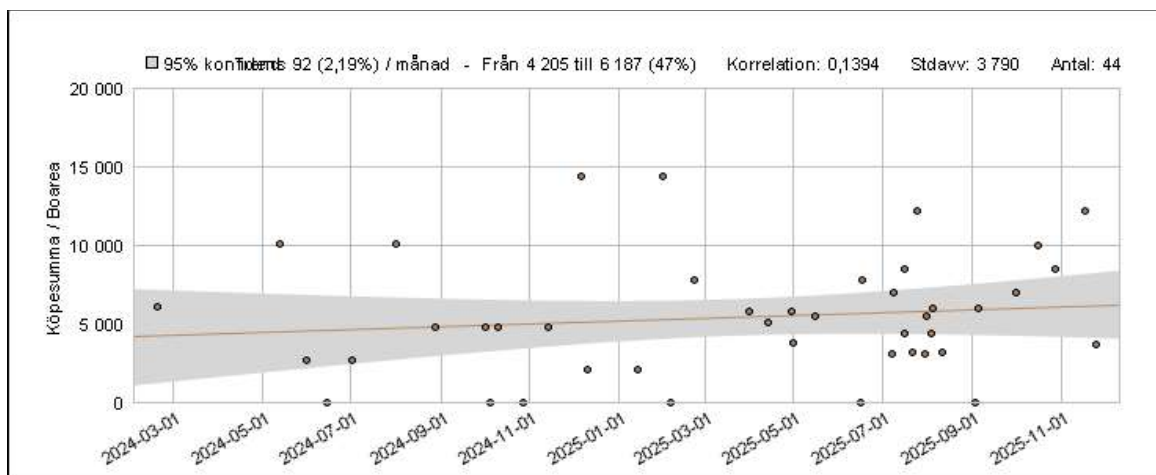


8.2 Ortsprisanalys

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 typkoder: 220 med: 55 – 194 m², standardpoäng: 22 – 34, byggår: 1909 – 1990, areal tomt: 159 – 2 100 m² under perioden: 2024-08-01 och framåt.

Sökningen genererade antal: 17 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan: 175 000 – 2 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan: 2 127 – 14 432 kr/m²] med medel: 6 671 kr/m²]. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan: 0,7 – 4,5] med medel: 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Filipstad	Hägern 3	2025-11-17	127		34	1990	1 209	E	L	1,6	12 244	1 555 000
Filipstad	Myreberg 2	2025-10-16	133			1970	1 136		L	1,6	9 962	1 325 000
Filipstad	Poeten Fjärde 3	2025-10-01	101	56	25	1970	228	E	L	2,2	7 039	711 000
Filipstad	Storken 1	2025-09-05	109		31	1990	935	E	L	0,8	5 963	650 000
Filipstad	Östra Filipstad 1:19	2025-08-11	55	5	22	1909	874	E	L	0,7	3 181	175 000
Filipstad	Skogvaktaren 5	2025-07-16	176			1969	2 100		L	1,7	8 522	1 500 000
Filipstad	Poeten Andra 3	2025-07-16	110			1965	670		L	1,1	4 363	480 000
Filipstad	Vråken 5	2025-07-08	131			1939	726		L	0,9	3 053	400 000
Filipstad	Diktaren 6	2025-06-17	135	51	32	1965	974	E	L	1,5	7 777	1 050 000
Filipstad	Sjuksystem 5	2025-05-16	100			1972	173		L	1,6	5 500	550 000
Filipstad	Mörtjärnsängen 4	2025-05-01	78		27	1940	673	E	L	0,8	3 846	300 000
Filipstad	Kullen 10	2025-04-01	145			1976	447		L	0,9	5 793	840 000
Filipstad	Filipstad Sjuksystem 18	2024-12-10	94			1973	169		L	0,8	2 127	200 000
Filipstad	Norra Filipstad 1:154 Samt Norra Filipstad 1:202	2024-12-06	194			1910	1 769		L	4,5	14 432	2 800 000
Filipstad	Sjuksystem 21	2024-10-10	84			1972	159		L	1,5	4 761	400 000
Filipstad	Poeten Tredje 11	2024-10-01	125	35	28	1970	202	E	L	1,5	4 760	595 000
Filipstad	Dalen 3	2024-08-01	109	49	31	1980	686	E	L	2,0	10 091	1 100 000
Medel											1,5	6 671

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt fastighetens standard medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över det medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 780 000 kr, motsvarande: 8 298 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

780 000 KRONOR

Sjuhundraåttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 741 tkr - 819 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	8 298
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,08

Katrineholm 2026-01-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Karl Palmer
Agronom & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



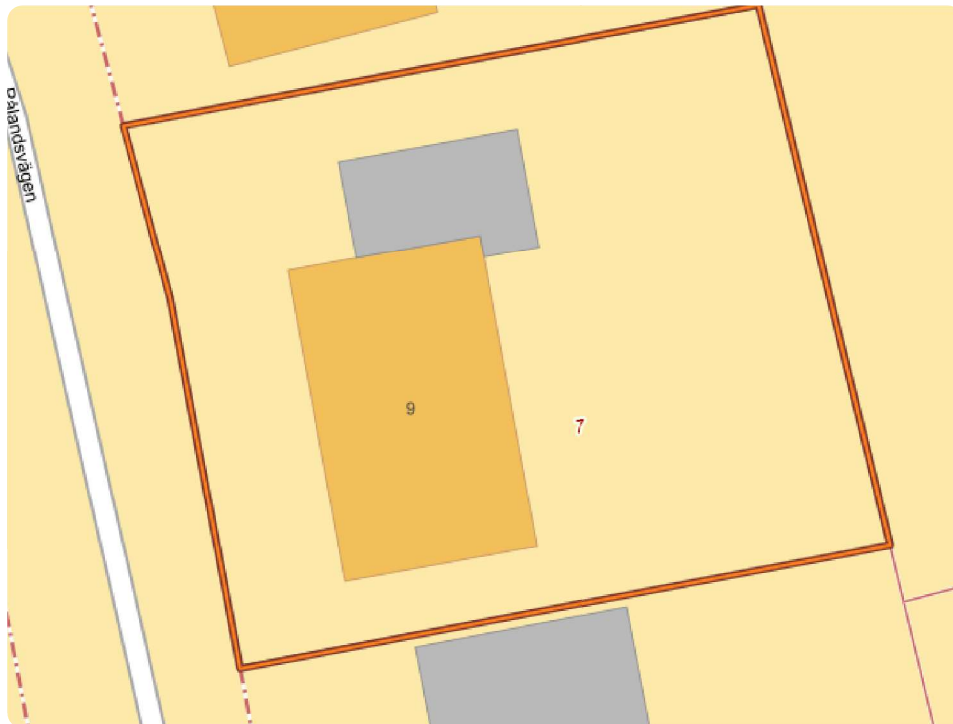
Bilaga I Foton utvändigt



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

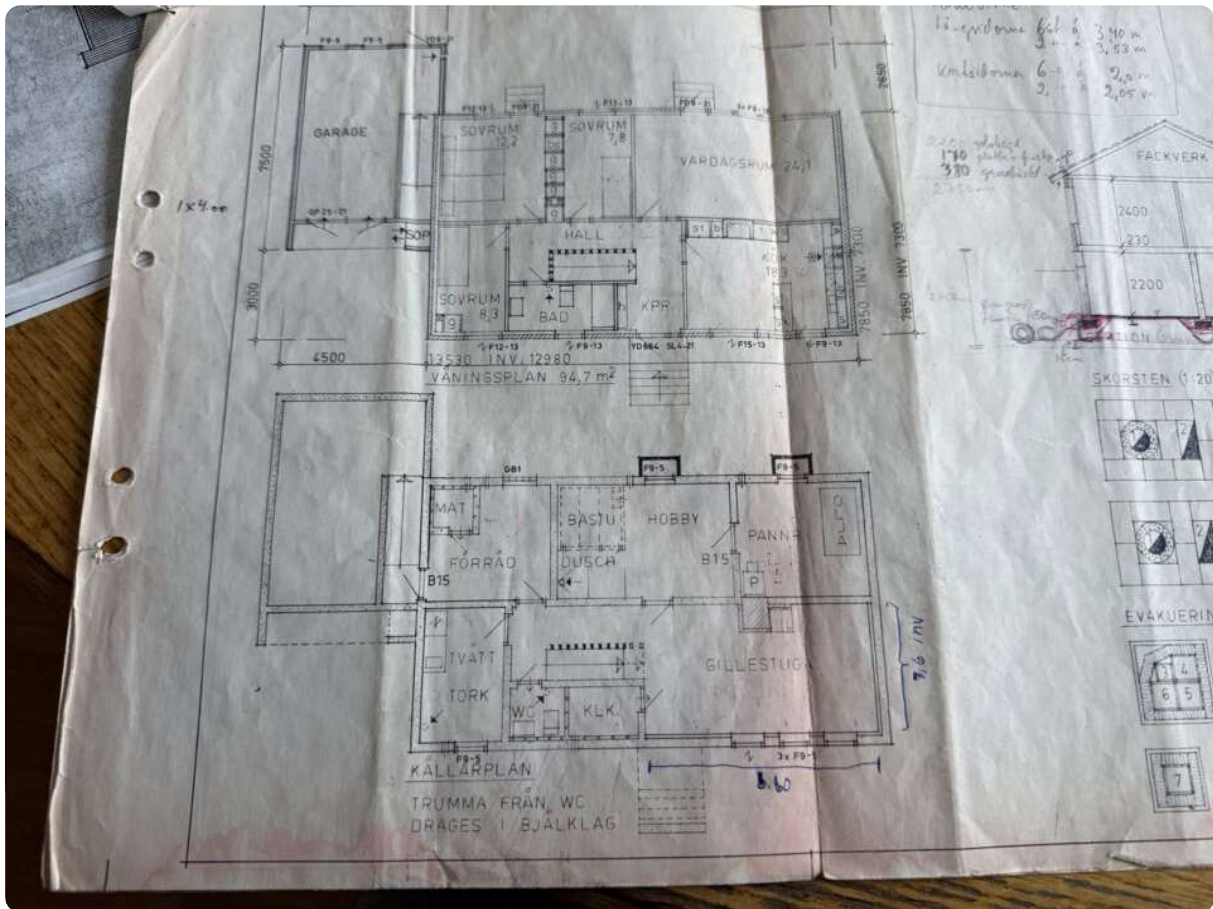


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.