

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Karlskoga
Bostadsrättsförening	RBF Karlskogahus 4
Lägenhet nr	206004001-0090
Värdetidpunkt	September 2024



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

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Karlskoga	Bostadsrättshavare	F-1446-24-18
Bostadsrättsförening	RBF Karlskogahus 4	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	206004001-0090	Värdetidpunkt	September 2024
Objektets adress	Dahlgrensvägen 4A 691 37 Karlskoga	Besiktningstidpunkt	2024-09-17

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kokvrå, på våning 3 av 3. Fransk balkong.
Boarea	29,5 kvm (enligt lägenhetsregistret).
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i utkanten av centralorten Karlskoga, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola, hälsocentral samt ytterligare utbud med service finns i centralorten. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar och tåg.
Månadsavgift	2 739 kr/mån. I avgiften ingår värme, kabel-TV och trappstäd. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

110 000 kronor

Bedömt värdeintervall 90 000 – 130 000 kronor

Kr/kvm Boarea 3 729 kr/kvm

Katrineholm 2024-09-23

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Håkan Bennetoff
Fastighetsvärderare

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens 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.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
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 206004001-0090
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns ej.
Byggår		1946
Planlösning		Hall, wc/dusch, kokvrå och vardagsrum/sovrum.
Balkong/uteplats		Fransk balkong finns.
Kök	Utformning	Kokvrå utan matplats. Normal standard av äldre skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Elektro Helios), fläkt (okänt), kyl/frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och badkar.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Puts.
Övrigt		Till lägenheten finns vindförråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Pågående renovering av ytskikt, ej färdigställt vid besiktningstillfället.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja.

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	RBF Karlskogahus 4
Fastighetsbeteckning	Karlskoga Fryken 1
Byggnader	7 flerbostadshus i 3 våningar.
	Totalt 105 st lägenheter och 2 st lokaler.
Ytor	Bostäder Lokaler
	4 190 kvm 228 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och förråd.
	Garage
	0 st
	P-platser
	58 st

Taxeringsvärde	25 761 000 kr
Långfristiga skulder	13 006 953 kr (2023-06-30), motsvarande ca 2 944 kr/kvm totalyta
Yttre fond	813 030 kr (2023-06-30)
Underhåll	Långsiktig underhållsplan finns.
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2020-12-09. 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 kokvrå har gjorts i föreningen från 2021-09-27 och framåt med en boarea om ca 29 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 90 000 – 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 103 – 5 084 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
Riksbyggen BRF Karlskogahus nr 4	2024-06-27	29,0	1,0	3,0	2 627	100 000	3 448
Riksbyggen Brf Karlskogahus 4	2024-04-08	29,5	1,0	1,0	1 827	150 000	5 084
Riksbyggen Karlskoga hus nr 4	2024-02-12	29,5	1,0	2,0	1 865	120 000	4 067
Riksbyggen BRF Karlskogahus nr 4	2023-11-14	29,0	1,0	2,0	2 627	110 000	3 793
Riksbyggen BRF Karlskogahus nr 4	2023-06-22	29,5	1,0	1,0	2 482	95 000	3 220
Riksbyggen BRF Karlskogahus nr 4	2022-10-27	29,0	1,0	3,0	2 518	90 000	3 103
Riksbyggen BRF Karlskogahus nr 4	2021-09-27	29,0	1,0	2,0	2 472	120 000	4 137
							3 836

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenhet med normal standard. Pågående renovering av ytskikt. Värdet bedöms därav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Pilarna visar läget på lägenheten.

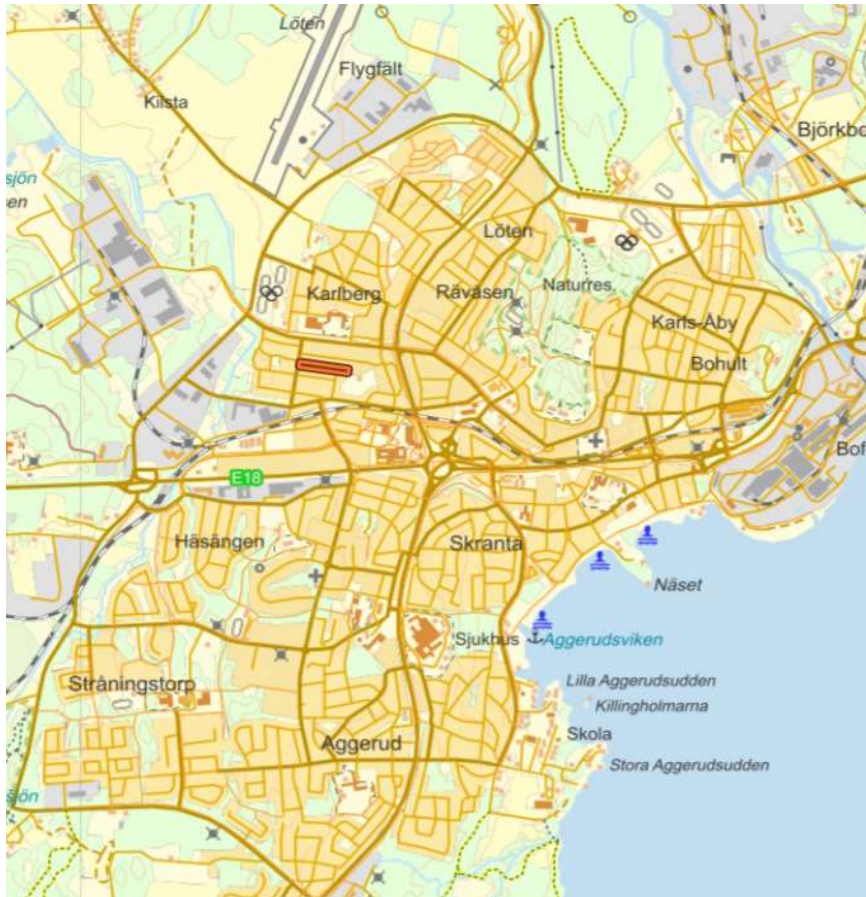


Foto, vy från balkong.

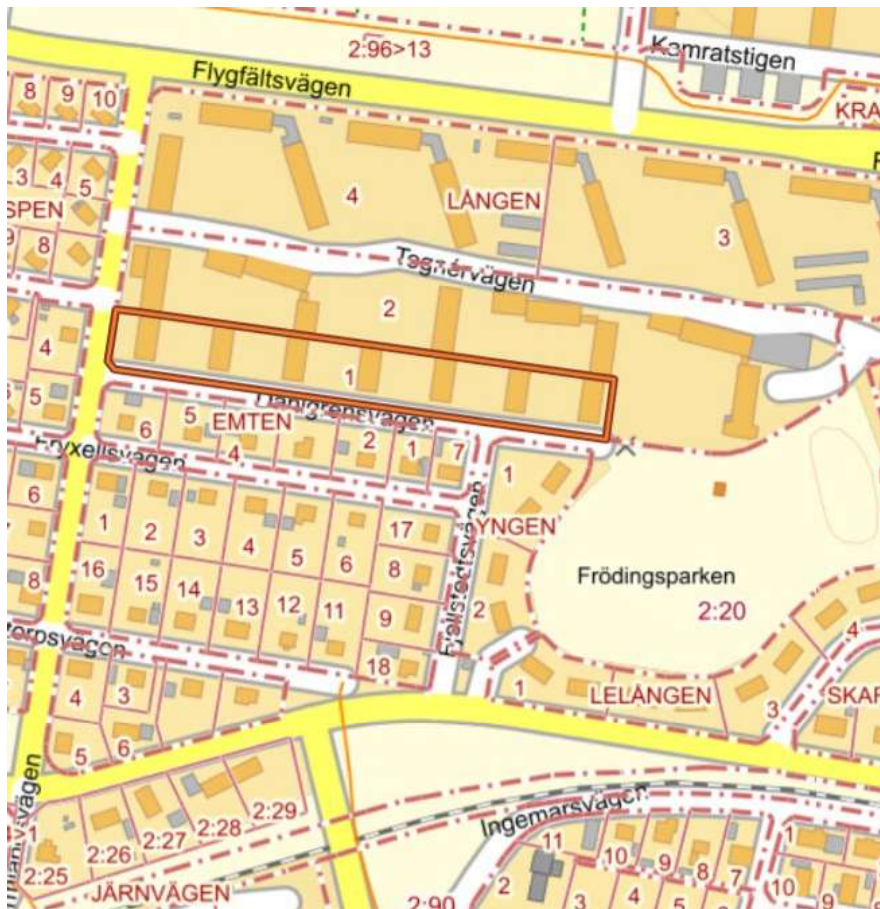


Foto, vy från entrén mot innergården.

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 Karlskoga Fryken 1	UUID: 909a6a74-b9d2-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-09-11
Nyckel: 180113877	Län- och kommunkod 1883	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-02-14
Distrikt Karlskoga	Distriktskod 213037	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-09-13

Adress

Adress Dahlgrensvägen 2A-B, 4A-B, 6A-B, 8A-B, 10A-B, 12A-B, 14A-B 691 37 Karlskoga

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Ortofotoliten fastighetskarta Fastighetskarta Stor fastighetskarta
1	6576828.5	471311.2	

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	8 781 kvm	8 781 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
776400-1553	1/1	1945-08-01	45/448

Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus Nr 4

Box 124
691 23 Karlskoga

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Karlskogahus Nr 4

Köp (även transportköp): 1945-04-24
Ingen köpeskilling redovisad.**Anmärkning:** Övriga fång 61/193**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 14.972.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.941.900 SEK	1983-06-01	83/3388

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	632.500 SEK	1983-06-01	83/3389
3	8.494.000 SEK	1993-06-11	93/2320
4	712.000 SEK	1994-06-07	94/2751
5	626.600 SEK	2004-08-18	04/18489
6	861.000 SEK	2016-08-30	D-2016-00389695:1
7	1.704.000 SEK	2017-02-13	D-2017-00053870:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	1883-99/3.1 Akt
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Kv fryken och längen	1998-12-17 Laga kraft: 1999-01-19 Genomf. start: 1999-01-20 Genomf. slut: 2014-01-19	1883-P99/1 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
399708-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	25.761.000 SEK	20.361.000 SEK	5.400.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
776400-1553 Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlskogahus Nr 4 Box 124 691 23 Karlskoga	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 019408381.		
Taxeringsvärde 5.200.000 SEK	Riktvärdeområde 1883030	
Byggrätt ovan mark 5 236 kvm	Riktvärde byggrätt 1.000 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 019409381.		
Taxeringsvärde 200.000 SEK	Riktvärdeområde 1883030	
Byggrätt ovan mark 250 kvm	Riktvärde byggrätt 800 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 019406381.		
Taxeringsvärde 20.200.000 SEK	Bostadsyta 4 189 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 3.979.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår 2002	Värdeår 1956
Värderingsenhet lokaler 019407381.		
Taxeringsvärde 161.000 SEK	Lokalyta 228 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 48.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1946	Tillbyggnadsår 2002	Värdeår 1956
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1954-01-29	1883K-1949 Akt
Sammanläggning	1961-03-22	1883K-ÄD- 1961/60 Akt
Införd i tomtboken	1961-04-15	1883K-1949 Akt
Ledningsåtgärd	1999-03-26	1883-99/3 Akt

Ursprung

Karlskoga Bregården 2:20

Karlskoga Möckelsbodan 2:348-350

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
T-Karlskoga Fryken 1	1989-01-18	1883-88/45	Akt

Anmärkning: Kvarteret 138-fryken

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet