

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Filipstad
Bostadsrättsförening	HSB Renen 8
Lägenhet nr	10-2064-1-17
Värdetidpunkt	Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med röd tegelfasad och bruna trädetaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Filipstad	Bostadsrättshavare	F-2421-24-17
Bostadsrättsförening	HSB Renen 8	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	10-2064-1-17	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Vasagatan 19C 682 33 Filipstad	Besiktningstidpunkt	2025-05-16

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 1 av 3. Balkong.
Boarea	69 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Filipstad, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Månadsavgift	2 567 kr/mån. Kostnad för hushållsel och varmvatten faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

130 000 kronor

Bedömt värdeintervall 110 000 – 150 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 884 kr/kvm
---------------	--------------

Katrineholm 2025-05-16

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




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 höri 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 bostadsrättsföreningen.

	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 10-2064-1-17
Läge i byggnaden		Våning 1 av 3. Hiss finns ej.
Byggår		1978
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong finns.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard i slitet skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (okänt), kyl/frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, tvättmaskin och dusch/bad.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Betong.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Ytskikten äldre och delvis slitna.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	HSB Renen 8.
Fastighetsbeteckning	Filipstad Renen 8.
Byggnader	1 flerbostadshus i 3 våningar.
	Totalt 22 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder
	Lokaler
	1 733 kvm
	0 kvm
Gemensamma utrymmen	Samlingslokal.
	Garage
	0 st
	P-platser
	16 st

Taxeringsvärde	6 391 000 kr
Skulder kreditinstitut	1 660 500 kr, motsvarande ca 958 kr/kvm totalyta
Yttre fond	40 425 kr
Underhåll	Underhållsplan finns.
Höjning av avgift	Uppgift saknas
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2024-09-17. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerad. 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 2–3 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2021-11-24 och framåt med en boarea mellan 56 och 84 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 80 000 – 157 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 081 – 2 343 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
BRF Björnen	2025-04-16	57,8	2,0	2,0	3 700	85 000	1 470
BRF Lodjuret	2024-12-11	56,0	2,5	2,0	3 404	91 596	1 635
HSB:S BRF SVANEN	2024-01-31	61,0	2,0	1,0	4 530	90 000	1 475
Brf Renen 8	2024-01-11	84,0	3,0	3,0	2 964	155 000	1 845
BRF Lodjuret	2023-10-09	69,0	3,0	1,0	3 729	135 000	1 956
BRF Lodjuret	2023-08-31	69,0	3,0	2,0	3 749	157 000	2 275
2701 HSB 's Brf Svanen	2023-02-06	74,0	3,0	3,0	5 391	80 000	1 081
BRF Björnen	2022-06-03	56,0	2,0	1,0	2 648	100 000	1 785
Brf Renen 8	2021-11-24	64,0	2,0	3,0	2 159	150 000	2 343
							1 763

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenhet med normal standard. Ytskikten äldre och delvis slitna. Värdet bedöms därav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Pilen visar läget

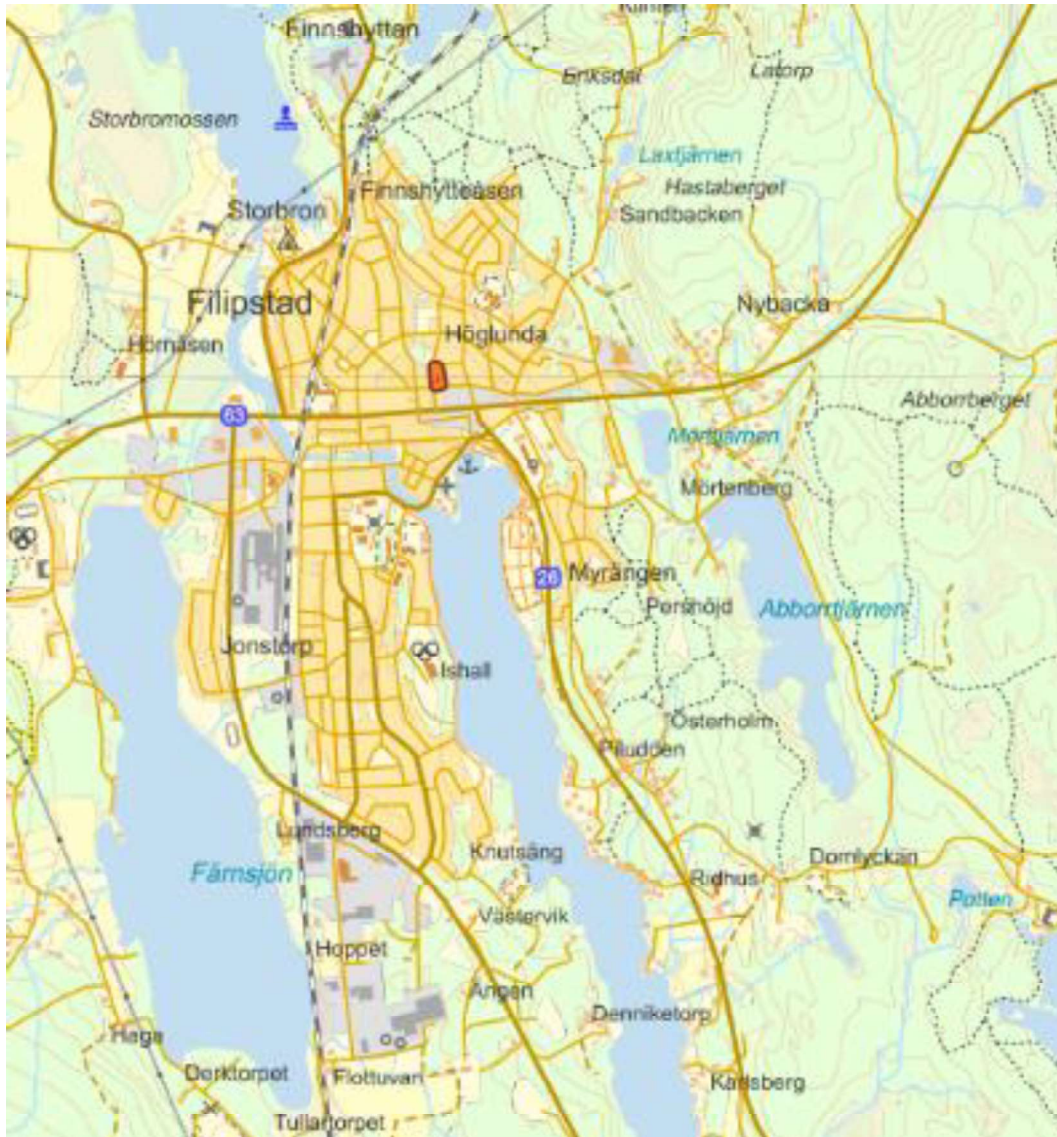


Foto, vy från balkong.



Foto, gemensam gård.

Kartor



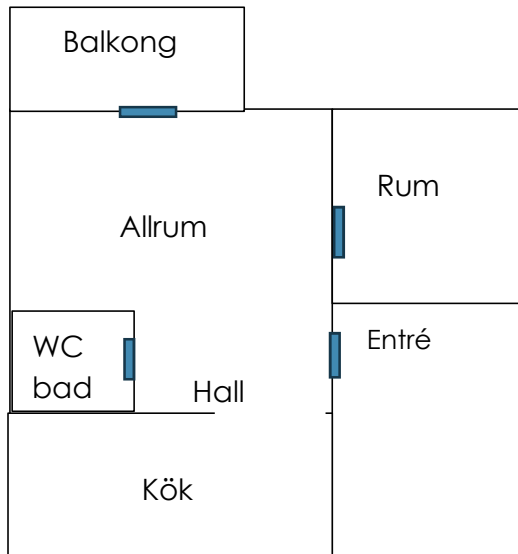
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria





Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Filipstad Renen 8	UUID: 909a6a72-eaad-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2005-07-13
Nyckel: 170221706	Län- och kommunkod 1782	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-10-09
Distrikt Filipstad	Distriktskod 213070	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-06

Adress

Adress	
Vasagatan 19A-C	
682 33 Filipstad	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6620011.0	453355.4	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 361 kvm	2 361 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769607-1765	1/1	2005-11-29	05/35266

Bostadsrättsföreningen Renen 8

C/O Hsb Kristinehamn
Hamnvägen 6
681 30 Kristinehamn

Inskrivet ägarnamn: Brf Filipstad Fritid

Köp (även transportköp): 2005-05-26
Köpeskilling: 428.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 1.760.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.400.000 SEK	2015-03-11	D-2015-00094567:1
2	360.000 SEK	2020-10-09	D-2020-00417719:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Område vid schéelegatan	1962-12-21	1782-P04/14 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder (320)			
706715-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
		därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	6.391.000 SEK	5.200.000 SEK	1.191.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
769607-1765 Bostadsrättsföreningen Renen 8 C/O Hsb Kristinehamn Hamnvägen 6 681 30 Kristinehamn	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 300346706.			
Taxeringsvärde 1.191.000 SEK	Riktvärdeområde 1782020		
Byggrätt ovan mark 2 166 kvm	Riktvärde byggrätt 550 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 300346704.			
Taxeringsvärde 5.200.000 SEK	Bostadsyta 1 733 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.577.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1978	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1978	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2005-07-13	1782-05/11 Akt

Ursprung

Filipstad Norra Filipstad 1:16

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige