

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Kristinehamn
Bostadsrättsförening	BRF HSB Svarven
Lägenhet nr	10-2032-2-35
Värdetidpunkt	December 2024



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

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Kristinehamn	Bostadsrättshavare	F-2050-24-17
Bostadsrättsförening	HSB Svarven	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	10-2032-2-35	Värdetidpunkt	December 2024
Objektets adress	Nordenfeldtgatan 5 681 61 Björneborg	Besiktningstidpunkt	2024-12-06

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 1 av 3. Balkong.
Boarea	56.50 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Björneborg, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola och skola finns på orten. Hälsocentral finns i centralorten Kristinehamn ca 15 km bort.
Månadsavgift	4 199 kr/mån. I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV (enligt representant för föreningen). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

65 000 kronor

Bedömt värdeintervall 55 000 – 75 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 150 kr/kvm
---------------	--------------

Katrineholm 2024-12-10

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

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 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 10-2032-2-35
Läge i byggnaden		Våning 1 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1962
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och ett sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong finns.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Cylinda), kyl/frys (ElectroHelios).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Målat betong.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Delar av ytskikt i behov av underhåll.
Inre underhållsfond		0 kr
Pantsättning		Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB Svarvaren
Fastighetsbeteckning		Björneborg 2:11, 2:13
Byggnader		2 flerbostadshus i 3 våningar
		Totalt 42 st lägenheter och 2 st lokaler
Ytor	Bostäder	2 653 kvm
	Lokaler	33 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga och förråd.
	Garage	11 st
	P-platser	okänt

Taxeringsvärde	11 746 000 kr
Skulder kreditinstitut	4 178 056 kr, motsvarande ca 1 555 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 756 824 kr
Underhåll	5-årig underhållsplan. Relining av rörstammar samt nya fönster planeras att installeras inom 5-år.
Höjning av avgift	uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-08-01. 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 2 rum och kök har gjorts i föreningen från 2021-12-20 och framåt med en boarea mellan 56,5 och 61 kvm.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 30 000 – 80 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna mellan ca 530 – 1 344 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
HSB Brf Svarven	2024-04-10	61,0	2,0	3,0	4 296	55 000	901
HSB Brf Svarven	2024-03-17	58,0	2,0	2,0	4 047	55 000	948
HSB:s Brf Svarven	2023-11-30	59,5	2,0	1,0	4 122	75 000	1 260
HSB:s Brf Svarven i Björneborg	2023-10-23	61,0	2,0	2,0	4 053	65 000	1 065
HSB:s BRF Svarven	2023-08-31	56,5	2,0	3,0	4 029	30 000	530
HSB:s Brf Svarven i Björneborg	2023-06-07	61,0	2,0	2,0	3 860	80 000	1 311
HSB:s Brf Svarven i Björneborg	2023-02-13	58,0	2,0	3,0	3 636	55 000	948
HSB:s BRF Svarven	2023-02-07	61,0	2,0	3,0	3 860	55 000	901
HSB:s Brf Svarven i Björneborg	2023-01-30	56,5	2,0	2,0	3 772	65 000	1 150
HSB:s Brf Svarven i Björneborg	2022-11-18	59,5	2,0	1,0	3 742	80 000	1 344
HSB BRF Svarven i Björneborg	2022-01-30	61,0	2,0	2,0	3 860	80 000	1 311
HSB:s Brf Svarven	2022-01-12	59,5	2,0	1,0	3 742	65 000	1 092
HSB:s Brf Svarven i Björneborg	2021-12-20	58,0	2,0	3,0	3 636	40 000	689
							1 035

Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenhet med normal standard. Delar av ytskikt i behov av underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, Pilarna visar lägenhetens läge i byggnaden



Foto, vy från balkong mot gemensam innergård med träd och buskar.



Foto, Pilarna visar läget i byggnaden. Hörnlägenhet med mindre burspråk.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria





Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Kristinehamn Björneborg 2:13	UUID: 909a6a70-9723-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-05
Nyckel: 170069232	Län- och kommunkod 1781	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-04
Distrikt Visnum Socken: Visnum	Distriktskod 213011	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-02

Adress

Adress	
Nordenfeltsgatan 7-11 681 61 Björneborg	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6567264.8	457374.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 419 kvm	2 419 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769609-7687	1/1	2006-01-23	06/1996

Brf Nordenfeltsgatan Fritid

C/O Marit Hagen
Nordenfeltsgatan 9
680 71 Björneborg

Köp (även transportköp): 2005-02-07
Köpeskilling: 1 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 1.000.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		585.000 SEK	1962-02-21	62/189A

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Utbyte 63/955				
3	Skriftligt pantbrev	98.200 SEK	1962-02-21	62/189B
Innehavare: 63/957 Kristinehamns Kommun Fastighetskontoret Box 45 68101 Kristinehamn				
Anmärkning: Utbyte 63/955				
4		16.800 SEK	1962-02-21	62/189C
Anmärkning: Utbyte 63/955				
5		227.200 SEK	1962-02-21	62/190A
Anmärkning: Utbyte 63/962				
6		72.800 SEK	1962-02-21	62/190B
Anmärkning: Utbyte 63/962				

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut ledning mm	1956-03-28	56/322

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	17-IM2-56/322.1
	Beskrivning: Ledning mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Svarvaren	1961-06-30	17-BJÖ-47 Akt
Stadsplan: Kv hyttträngen m fl.	1969-07-11	1781K-V33 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder (320)

712754-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	4.254.000 SEK	3.419.000 SEK	835.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
769609-7687 Bostadsrättsföreningen C/O Marit Hagen Nordenfeltsgatan 9 680 71 Björneborg	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 300797234.			
Taxeringsvärde 835.000 SEK	Riktvärdeområde 1781108		
Byggrätt ovan mark 1 856 kvm	Riktvärde byggrätt 450 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 300797233.			
Taxeringsvärde 3.419.000 SEK	Bostadsyta 1 485 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.239.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår	Värdeår 1962	
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1961-09-14	17-BJÖ-124 Akt
Införd i tomtboken		1961-10-02	Akt
Fastighetsreglering		1997-10-03	1780-97/27 Akt
Ursprung			
Kristinehamn Charleville 3:2			
Tidigare Beteckning			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
S-Visnum Svarvaren 13		1988-02-10	1781-88/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Fastighet

Beteckning Kristinehamn Björneborg 2:11	UUID: 909a6a70-9721-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-05
Nyckel: 170069230	Län- och kommunkod 1781	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-08-23
Distrikt Visnum Socken: Visnum	Distriktskod 213011	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-02

Adress

Adress Parbovägen 3-7 681 61 Björneborg	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6567156.4	457337.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	2 365 kvm	2 365 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
773600-0261	1/1	1962-01-31	62/48

Hsb:s Bostadsrättsförening Svarven i Björneborg

C/O Hsb Kristinehamn
Hamnvägen 6
681 30 Kristinehamn

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s i Björneborg Brf Svarven

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 1961-12-29 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 09/762			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 5.276.685 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	2.669.700 SEK	2018-05-24	D-2018-00244197:2
Beviljad i/Belastar även: Kristinehamn Björneborg 2:14			
3	1.991.485 SEK	2021-06-30	D-2021-00286500:1
Beviljad i/Belastar även: Kristinehamn Björneborg 2:14			
4	615.500 SEK	2024-08-08	D-2024-00252565:1
Beviljad i/Belastar även: Kristinehamn Björneborg 2:14			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut ledning mm	1956-03-28	56/322

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	17-IM2-56/322.1
Beskrivning: Ledning mm			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Svarvaren	1961-06-30	17-BJÖ-47 Akt
Stadsplan: Kv björnen.	1982-10-19 Genomf. slut: 1992-06-30	1781K-504/1982 Akt
Detaljplan: Björneborg 1:2 m fl	2003-06-18 Laga kraft: 2003-07-17 Genomf. start: 2003-07-18 Genomf. slut: 2018-07-17	1781-P03/3 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder (320)			
390932-9			
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	7.492.000 SEK	6.000.000 SEK	1.492.000 SEK
Samtaxering för registerenhet			
Kristinehamn Björneborg 2:11, 2:14			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetypp
773600-0261 Hsb:s Bostadsrättsförening C/O Hsb Kristinehamn Hamnvägen 6 681 30 Kristinehamn	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 014783393.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
1.492.000 SEK	1781108		
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt		
3 316 kvm	450 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 014781393.			
Taxeringsvärde	Bostadsyta		
6.000.000 SEK	2 653 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad	
	2.213.000 SEK/år	Nej	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
1962	2021	1962	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1961-09-14	17-BJÖ-122 Akt
Införd i tomtboken	1961-10-02	Akt
Fastighetsreglering	1997-10-03	1780-97/27 Akt
Fastighetsreglering	2001-03-09	1781K-01/10 Akt

Ursprung

Kristinehamn Charleville 3:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Visnum Svarvaren 11	1988-02-10	1781-88/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige