

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Kristinehamn
Bostadsrättsförening	HSB Svarven
Lägenhet nr	10-2032-2-41
Värdetidpunkt	Mars 2025



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

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Kristinehamn	Bostadsrättshavare	F-1741-24-17
Bostadsrättsförening	HSB Svarven	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	10-2032-2-41	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Nordenfeldtsgratan 5 681 61 Björneborg	Besiktningstidpunkt	2025-03-18

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 3 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	4 271 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

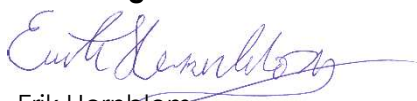
65 000 kronor

Bedömt värdeintervall 55 000 – 75 000 kronor

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

Katrineholm 2025-03-19

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



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	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 10-2032-2-35
Läge i byggnaden		Våning 3 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 av äldre karaktär.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (elvita), kyl/frys (Cylinda).
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 Svarven,
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 antal.

Taxeringsvärde	4 254 000 kr
Skulder kreditinstitut	4 178 056 kr, motsvarande ca 1 556 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 756 824 kr
Underhåll	Planerade åtgärder inom 5 år är relining av stammar samt lagning av sprickor i väggar.
Höjning av avgift	Uppgift saknas
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2020-10-19. 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 tomten. 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

Tabell 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, huvudbyggnad från baksida. Pilen visar balkongens placering.



Foto, vy från balkong mot gemensam gård.



Foto, gemensam gård.

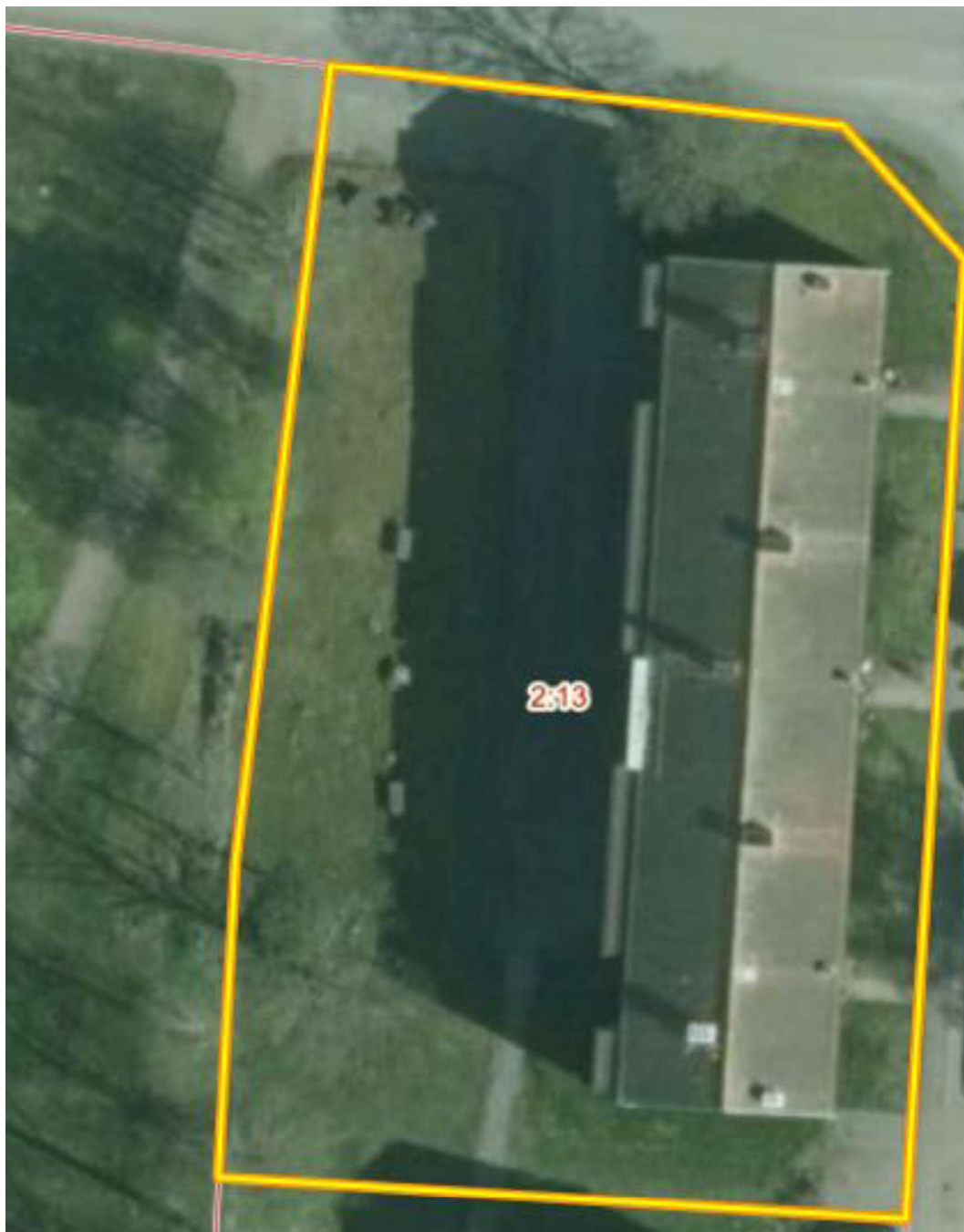
Kartor



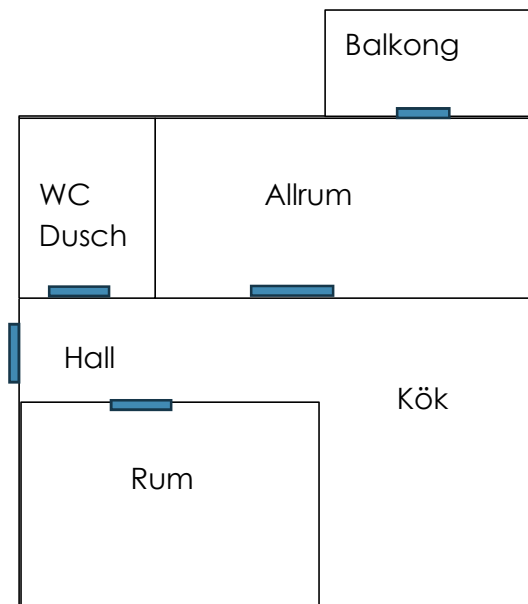
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

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 2025-03-10

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
Anmärkning: Utbyte 63/955				

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
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	Ägandetyper
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