

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Karlstad
Bostadsrättsförening	BRF Cleve
Lägenhet nr	46
Värdetidpunkt	Mars 2025



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

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Hammarö	Bostadsrättshavare	F-178-25-17
Bostadsrättsförening	BRF Cleve	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	46	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Solgatan 6 663 30 Skoghall	Besiktningstidpunkt	2025-03-04

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 2 av 3. Balkong.
Boarea	53 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Skoghall, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Månadsavgift	3 736 kr/mån. I avgiften ingår vatten, värme, Kabel-TV och bredband. Gemensamt elabonnemang med separata elmätare, debiteras kvartalsvis.

Marknadsvärde

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

550 000 kronor

Bedömt värdeintervall 500 000 – 600 000 kronor

Kr/kvm Boarea	10 377 kr/kvm
---------------	---------------

Katrineholm 2025-03-05

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

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 utan närvaro av 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 46
Läge i byggnaden		Våning 2 av 3.
Byggår		1952
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och två 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. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Betong.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Ytskikten slitna och i behov av underhåll.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja.

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		Cleve
Fastighetsbeteckning		Mörmon 10:1, 15: 1-4
Byggnader		5 flerbostadshus i 3 våningar
		Totalt 252 st lägenheter och 11 st lokaler
Ytor	Bostäder	14 223 kvm
	Lokaler	2 649 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd och övernattningsrum.
	Garage	Okänt
	P-platser	Okänt

Taxeringsvärde	103 266 000 kr
Bankskulder	24 950 000 kr, motsvarande ca 1 479 kr/kvm totalyta
Yttre fond	9 961 211 kr
Underhåll	Långsiktig underhållsplan finns
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-11-13. 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 området kring värderingsobjektet/föreningen från 2023-03-04 och framåt med en boarea mellan 52 och 55 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 500 000 – 795 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 9 615 – 15 288 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Adress	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
Brf Cleve	Solgatan 16	2024-11-07	52,0	2,0	3,0	3 570	795 000	15 288
Brf Cleve	Solgatan 1	2024-10-16	53,0	2,0	3,0	3 602	650 000	12 264
Brf Cleve	Solgatan 8C	2024-06-26	52,0	2,0	3,0	3 605	530 000	10 192
Brf Cleve	Solgatan 18	2024-01-29	52,0	2,0	2,0	3 570	645 000	12 403
Brf Cleve	Solgatan 22	2023-12-20	52,0	2,0	2,0	3 405	600 000	11 538
Brf Cleve	Solgatan 28	2023-09-29	55,0	2,0	3,0	3 500	600 000	10 909
Brf Cleve	Solgatan 20	2023-08-30	52,0	2,0	2,0	3 405	600 000	11 538
Brf Cleve	Solgatan 24	2023-07-21	52,0	2,0	2,0	3 405	500 000	9 615
Brf Cleve	Solgatan 1	2023-06-05	53,0	2,0	3,0	3 436	600 000	11 320
Brf Cleve	Solgatan 1	2023-05-26	55,0	2,0	1,0	3 391	550 000	10 000
Brf Cleve	Solgatan 2	2023-04-04	53,0	2,0	2,0	3 445	660 000	12 452
Brf Cleve	Solgatan 8C	2023-03-04	53,0	2,0	1,0	3 445	650 000	12 264
							11 649	

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenhet med normal standard. Ytskikten slitna och i behov av underhåll. Värdet bedöms återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Pilen visar läget i byggnaden.



Foto, vy från balkong mot parkering.



Foto, gemensam gård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

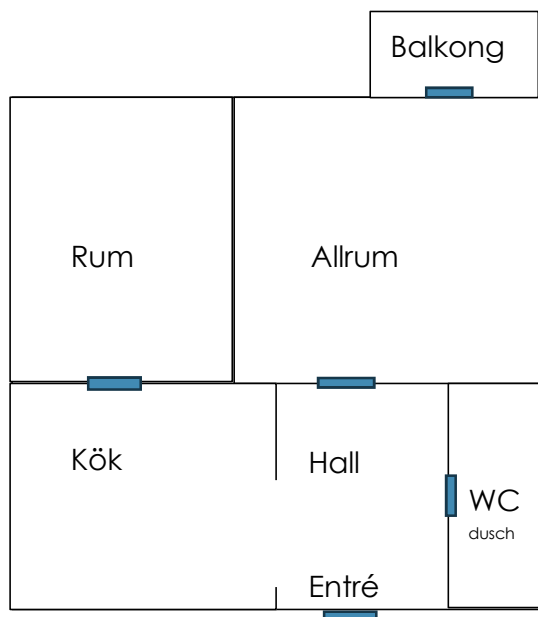


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Hammarö Mörmon 10:1	UUID: 909a6a6f-f10a-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-01
Nyckel: 170026711	Län- och kommunkod 1761	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-06-18
Distrikt Hammarö Socken: Hammarö	Distriktskod 213022	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-03

Adress

Adress	
Solgatan 1-11 663 30 Skoghall	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6577198.2	412982.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 884 kvm	5 884 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
773200-0604	1/1	1952-12-03	52/771

Bostadsrättsföreningen Cleve

Solgatan 16
663 30 Skoghall

Inskrivet ägarnamn: Brf Cleve

Köp (även transportköp): 1952-11-03
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Namn 99/1815

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 81.997.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	66.431.000 SEK	1999-03-03	99/1763

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Beviljad i/Belastar även: Hammarö Mörmon 15:1-4			
2	15.566.000 SEK	1999-03-03	99/1764

Beviljad i/Belastar även: Hammarö Mörmon 15:1-4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Centrala skoghall.	1957-03-01	17-HAÖ-1217 Akt

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
415196-2			
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			

Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2022	103.266.000 SEK	83.400.000 SEK	19.866.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Hammarö Mörmon 10:1, 15:1-4

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
773200-0604 Bostadsrättsföreningen Cleve Solgatan 16 663 30 Skoghall	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 052407392.

Taxeringsvärde 17.800.000 SEK	Riktvärdeområde 1761100
Byggrätt ovan mark 17 859 kvm	Riktvärde byggrätt 1.000 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 052408392.

Taxeringsvärde 2.066.000 SEK	Riktvärdeområde 1761100
---------------------------------	----------------------------

Byggrätt ovan mark 3 179 kvm	Riktvärde byggrätt 650 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 052405392.		
Taxeringsvärde 78.000.000 SEK	Bostadsyta 14 223 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 13.362.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår	Värdeår 1981
Värderingsenhet lokaler 052406392.		
Taxeringsvärde 5.400.000 SEK	Lokalyta 2 649 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.468.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1952	Tillbyggnadsår	Värdeår 1981

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1952-08-01	17-HAÖ-1069 Akt

Ursprung

Hammarö Djupsundet 1:1
Hammarö Mörmon 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Hammarö Mörmon 10:1	1988-02-10	1780-88/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Uddevalla
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige