

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Katrineholm
Bostadsrättsförening	BRF Tegelmästaren
Lägenhet nr	1001
Värdetidpunkt	April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Enbostadshus i en våning, grå träfasad och vita trädetaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Katrineholm	Bostadsrättshavare	F-1030-25-04
Bostadsrättsförening	BRF Tegelmästaren	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	1001	Värdetidpunkt	April 2025
Objektets adress	Murstensgatan 5 641 61 Valla	Besiktningstidpunkt	2025-04-24

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 4 rum och kök fördelat i mindre fristående småhus med 1 plan.
Boarea	96 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Valla, ca 10 km från centrala Katrineholm, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus samt skog och åkermark. Förskola, skola (åk 1-6) finns i Valla, hälsocentral finns i Katrineholm ca 10 km bort.
Månadsavgift	4 734 kr/mån. Avgift för hushållsel, värme samt bredband bekostas av ägaren.

Marknadsvärde

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

1 100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 000 – 1 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	10 417 kr/kvm
---------------	---------------

Katrineholm 2025-05-08

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Dennis Gunnar

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 Dennis Gunnar i 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 1001
Läge i byggnaden		Markplan
Byggår		1990
Planlösning		Hall, wc/dusch, förråd, vardagsrum, kök och två sovrum.
Balkong/uteplats		Uteplats i västerläge
Kök	Utformning	Rakt kök med matplats. Normal standard och äldre skick
	Utrustning	Mörka skåpluckor. Spis (Elektro-Helios), fläkt (Cylinda), kyl/frys (Electrolux), Diskmaskin (Elektro-Helios)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med målade ytor. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat, plastmatta
	Vägg	Tapet, målade
	Tak	Målade skivor, målade träpanel
Övrigt		Till lägenheten finns ett garage med gjuten platta, träfasad samt tak av betongpannor. Indraget el och nyttjas som garage/förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard i bra skick. Allmänt bra underhåll. Äldre Kök.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Tegelmästaren
Fastighetsbeteckning		Katrineholm Tegelmästaren 13 & Spelaren 11
Byggnader		11 lägenheter fördelade på 11 huskroppar
		Totalt 11 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	1043 kvm (avser även Spelaren 11)
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Finns ej
	Garage	10 st, placerade intill respektive huskropp
	P-platser	0 st

Taxeringsvärde	5 024 000 kr (Tegelmästaren 13)
Långfristiga skulder	5 293 000 kr, motsvarande ca 5 075 kr/kvm totalyta
Yttre fond	886 792 kr
Underhåll	Föreningen har haft 2st vattenskador. En stor i hus7, och en mindre hus4. Båda är åtgärdade o klara. Föreningen har bytt en värmepump i hus4. Föreningen har energi besiktigat alla hus. Det var Anticimex som utförde den. Föreningen har gjort ventilations rengöring med tillhörande OVK i alla hus. (I samband med detta byttes alla frånlufts don i husen.)
Höjning av avgift	uppgift saknas
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2023-09-12. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerade 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 3-4 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2018-08-01 och framåt med en boarea mellan 74 och 115.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 570 000 – 1 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6700 – 15 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

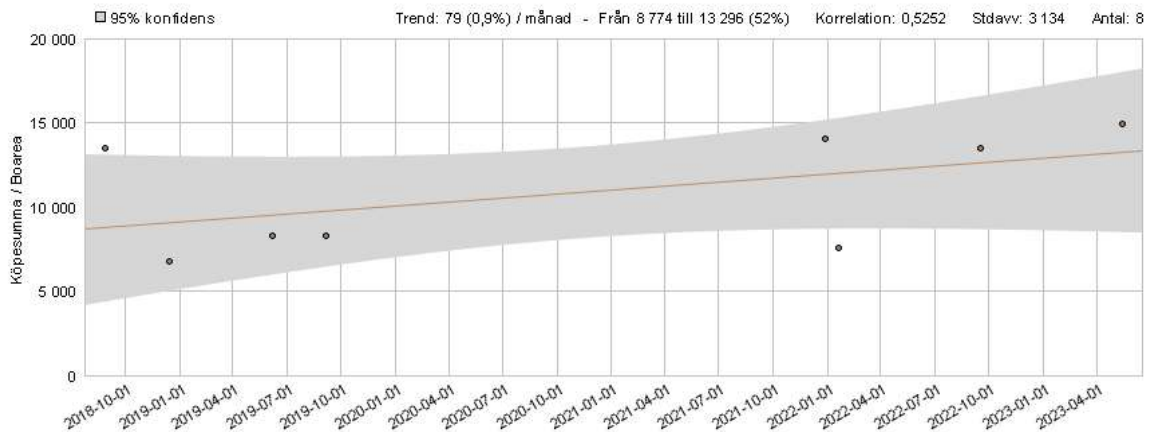


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under de senaste åren har lägenheter i föreningen på 4 RoK och en boarea på 96 m² sålts i intervallet ca 800 000 – 1 350 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 970 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i ett villakvarter. Lägenheten är i bra skick med normal standard. Mindre renoveringar av ytskikt har utförts genom åren. Underhållet allmänt bra. Värdet bedöms därav återfinnas i den mellersta nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, vy från trädgård. Uteplats i västerläge. Grå fasad med vita detaljer samt trädgård.

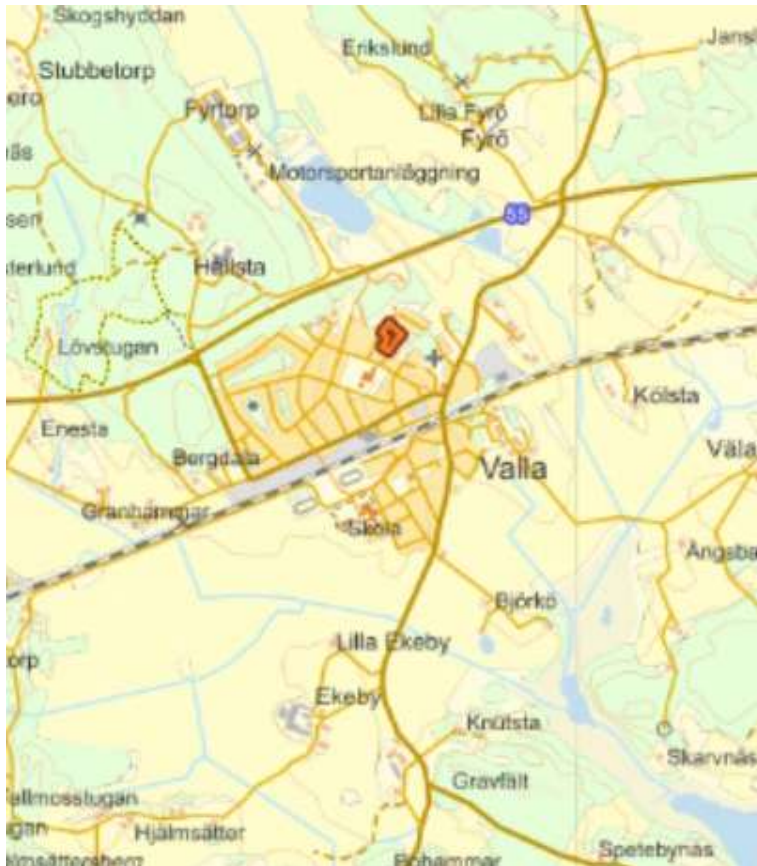


Foto, Huvudbyggnad, vy från trädgård. Grå fasad med vita detaljer samt trädgård.

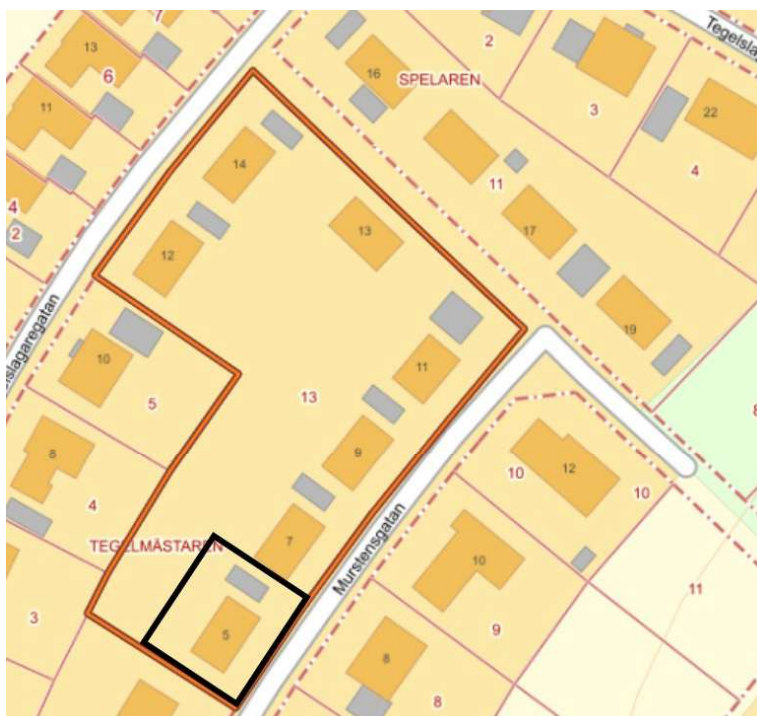


Foto, Garage. Grå träfasad med vita detaljer.

Kartor



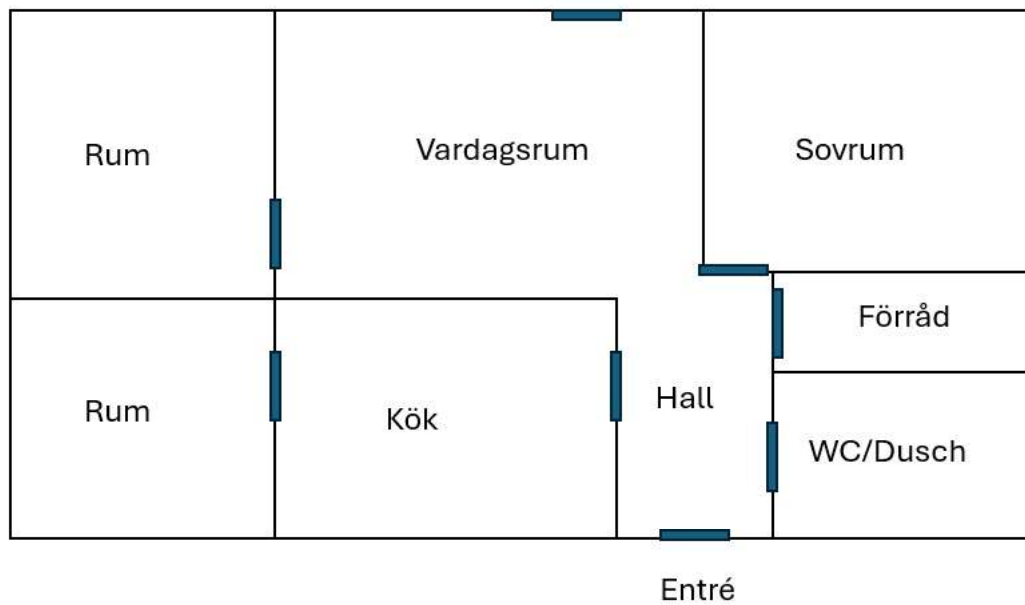
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Katrineholm Tegelmästaren 13	UUID: 909a6a4b-d452-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1990-04-26
Nyckel: 040166053	Län- och kommunkod 0483	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-09
Distrikt Sköldinge Socken: Sköldinge	Distriktskod 212036	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-16

Adress

Adress Murstensgatan 5-13 641 61 Valla	
Tegelslagaregatan 12-14 641 61 Valla	

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6543458.7	579154.7	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 545 kvm	5 545 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716424-0082	1/1	1990-08-28	90/11348
Bostadsrättsföreningen Tegelmästaren			
C/O Ff-Fastighetsservice AB Box 5018 600 05 Norrköping			
Inskrivet ägarnamn: Brf Tegelmästaren			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 1990-06-19 Köpeskilling: 935.000 SEK, avser även annan fastighet.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 10.892.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	1.826.000 SEK	2009-04-03	09/7616A
Anmärkning: Utbyte d-2015-00136860:1 påverkar inteckning 09/7616B			
Beviljad i/Belastar även: Katrineholm Spelaren 11			
4	3.699.000 SEK	2009-04-03	09/7616B
Anmärkning: Utbyte d-2015-00136860:1 påverkar inteckning 09/7616A			
Beviljad i/Belastar även: Katrineholm Spelaren 11			
5	5.367.000 SEK	2009-04-03	09/7617
Beviljad i/Belastar även: Katrineholm Spelaren 11			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1938-01-12	38/14
2	Nyttjanderätt tele	1971-04-07	71/1714

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	04-IM3-38/14.2
	Beskrivning: Kraftledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1978-06-16	0483-P78/6 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)				
348824-1				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	5.024.000 SEK	3.659.000 SEK	1.365.000 SEK	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
716424-0082 Bostadsrättsföreningen Tegelmästaren C/O Förvaltnings AB Graden Box 5018 600 05 Norrköping	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 038394411.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
975.000 SEK	0483008	Avstyckningsbar
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
792 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	5	

Värderingsenhet småhusmark 038406411.

Taxeringsvärde 195.000 SEK	Riktvärdeområde 0483008	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 793 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Värderingsenhet småhusmark 066682411.		
Taxeringsvärde 195.000 SEK	Riktvärdeområde 0483008	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 792 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 038395411.		
Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 2.655.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 96 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 96 kvm
Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår	Värdeår 1990
Under Byggnad Nej	Antal lika 5	
Värderingsenhet småhusbyggnad 038407411.		
Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 531.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 96 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 96 kvm
Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår	Värdeår 1990

Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 066683411.		
Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 473.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 83 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 83 kvm
Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår	Värdeår 1990
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1990-04-26	0483-90/17 Akt
Ursprung		
Katrineholm Tegelmästaren 6-11		
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje Telefon: 0771-63 63 63	