

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ÅTVIDABERG
Bostadsrättsförening	BRF EKÄNGEN
Lägenhet nr	216170002-0018
Värdetidpunkt	2026-04-16



Värderingsobjektet utvändigt på våning 2. Plåtfasad.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Fastighetsutdrag	16

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ÅTVIDABERG
Bostadsrättsförening	BRF EKÄNGEN
Lägenhet nr	216170002-0018
Adress	Källgatan 7A lgh 1102 59740 Åtvidaberg
Område	Åtvidaberg
D-nr	15267032

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 216170002-0018 i BRF Ekängen i Åtvidaberg kommun ligger 1 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 49,6 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 2 av 2.

Månadsavgiften är 3 025 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten, kabel-tv, parkering.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 285 tkr - 315 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

6 048

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-16 av Erik Lauren. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättshavaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2032-04-26, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 216170002-0018, Skatteverkets lgh nr 1102	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 2. Hiss finns ej	
Planlösning	Kök, sovrum, vardagsrum och hall	
Boarea	49,6 m²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Saknas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett	
Vägg	Målade. Behov av målning	
Tak	Målade skivor	
Kök	Spishäll (Elektro Helios), köksfläkt (Franke), kyl/frys (Atlas)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch på våning 2 trappor, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Whirlpool)	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även 2 st källarförråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 025 kr. I avgiften ingår värme och vatten, kabel-tv, parkering. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besikten var värderingsobjektet 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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2021

Bostadsrättsförening	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGEN, orgnr 722000-0397
Fastighetsbeteckning	ÅTVIDABERG EKÄNGEN 9
Ålder	Byggår 1943
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 24 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder 1 116 m ² Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd och samlingslokal
Garage	
P-platser	20 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	1 km till kommunens centralort 1 km till centrum

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	5 960 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	2 132 870 kr, motsvarande ca 1 911 kr/m ² totalyta
Yttre fond	164 326 kr
Underhåll	Entrétak 2021
Höjning av avgift	10 % 2026-01-01

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter 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 och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

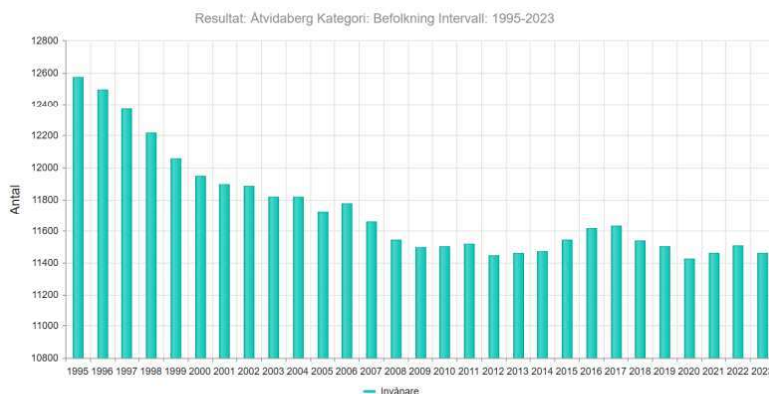
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Åtvidabergs kommun ligger i södra Östergötlands län, cirka 30 km sydost om Linköping. Kommunen präglas av en blandning av skog, sjöar och odlingslandskap, med Bysjön och sjön Vindommen som två av de större vattendragen. Centralorten Åtvidaberg är kommunens största tätort och administrativt centrum. Andra mindre orter och byar i kommunen inkluderar Bersbo, Björsäter och Grebo. Kommunen har en befolkning på cirka 11 400 personer (2023, MSCI), varav majoriteten bor i centralorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

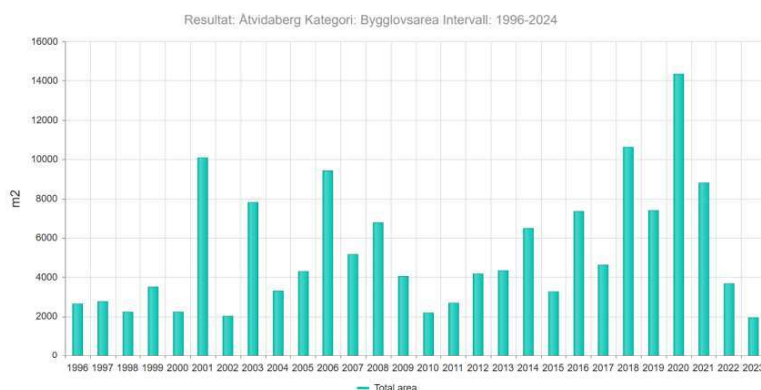
Åtvidaberg har väletablerade vägförbindelser, där Riksväg 35 utgör den viktigaste transportleden mellan Linköping och Västervik. Detta gör kommunen till en attraktiv plats för arbetspendling, särskilt till Linköping. Kollektivtrafiken drivs av Östgötatrafiken, som erbjuder bussförbindelser till Linköping, Valdemarsvik och andra närliggande orter. Åtvidaberg har också en järnvägsstation, och tågtrafiken går på den historiska Åtvidabergsbanan, en del av Tjustbanan som förbinder kommunen med Linköping och Västervik. Närmaste flygplats är Linköping City Airport, cirka 35 minuters bilfärd från Åtvidaberg, med anslutningar till bland annat Stockholm och internationella destinationer.

Näringsliv

Åtvidaberg har en lång industriell tradition, särskilt inom metall-, möbel- och pappersindustrin. Tidigare var Facit AB, som tillverkade skriv- och räknemaskiner, en av Sveriges mest framstående industrier med bas i Åtvidaberg. Idag domineras näringslivet av mindre företag, tillverkningsindustri, handel och offentlig sektor. Kommunen har ett starkt engagemang för företagsutveckling och entreprenörskap och erbjuder stöd till företag inom innovation och hållbar utveckling. Det finns ungefär 600 registrerade företag i kommunen. De största arbetsgivarna inkluderar Åtvidabergs kommun, småföretag inom produktion och service samt företag inom skogs- och träindustrin. Besöksnäringen har vuxit, där Åtvidabergs golfbana, Bysjön och de många naturreservaten lockar både lokalbor och turister. Även kulturturism kring bruksmiljöerna och Facits arv spelar en roll i kommunens utveckling.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 2000 m² (2023) och över 14 000 m² (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:



7.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 – 2 rum och kök och boyta 43 – 46 m².

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 175 000 – 450 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 022 – 10 465 kr/m² med medel 7 706 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Brf Solrosen	2026-02-06	43,5	1	4		2 651	5 172	225 000
Brf Solrosen	2024-10-17	43,5	1	6		2 598	4 022	175 000
Brf Solrosen	2024-07-14	43	1	3	1960	2 552	10 465	450 000
Brf Solrosen	2024-01-13	43,5	1	1	1964	2 517	8 022	349 000
BRF Ekängen	2023-11-27	43,6	1	2	1942	2 271	7 568	330 000
Brf Solrosen	2023-10-13	43,5	1	6		2 424	9 770	425 000
BRF Ekängen	2023-03-09	43	2	2	1943	2 186	8 604	370 000
BRF Ekängen	2023-02-22	46,3	2	2		2 480	7 019	325 000
Brf Ekängen	2023-02-13	43,6	2	1	1943	2 186	8 715	380 000
Medel							7 706	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets centrala läge med närhet till centrum samt normal standard samt skick. Delvis slitna ytskikt medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 300 000 kr, motsvarande 6 048 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 285 tkr - 315 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

6 048

Katrineholm 2026-05-26

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Lauren
Ekonom och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Gemensam uteplats



Värderingsobjektet utvändigt på våning 2.
Plåttfasad.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Åtvidaberg Ekängen 9	UUID 909a6a4e-77b4-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050157836	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 0561	Distrikt Åtvid	Distriktskod 108021	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2005-09-15 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-24

Adress

Adress
Källgatan 7 A, 7 B
597 40 Åtvidaberg

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 3 290 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	367 200 SEK	1992-09-04	92/14700
Anmärkningar Belastar även: Åtvidaberg Ekängen 5,7 Avsåg ursprungligen även: Åtvidaberg Ekängen 5,7			
2	44 800 SEK	1992-09-04	92/14702A
Anmärkningar Belastar även: Åtvidaberg Ekängen 5,7 Avsåg ursprungligen även: Åtvidaberg Ekängen 5,7 Utbyte 05/30865			
3	655 200 SEK	1992-09-04	92/14702B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Åtvidaberg Ekängen 5,7 Avsåg ursprungligen även: Åtvidaberg Ekängen 5,7 Utbyte 05/30865			
4	800 000 SEK	1992-09-04	92/14704
Anmärkningar Belastar även: Åtvidaberg Ekängen 5,7 Avsåg ursprungligen även: Åtvidaberg Ekängen 5,7			
5	135 800 SEK	1993-01-29	93/1457
Anmärkningar Belastar även: Åtvidaberg Ekängen 5,7 Avsåg ursprungligen även: Åtvidaberg Ekängen 5,7			
6	409 000 SEK	1993-01-29	93/1459
Anmärkningar Belastar även: Åtvidaberg Ekängen 5,7 Avsåg ursprungligen även: Åtvidaberg Ekängen 5,7			
7	415 000 SEK	1993-05-27	93/7486
Anmärkningar Belastar även: Åtvidaberg Ekängen 5,7 Avsåg ursprungligen även: Åtvidaberg Ekängen 5,7			
8	463 000 SEK	1996-06-10	96/9611
Anmärkningar Belastar även: Åtvidaberg Ekängen 5,7 Avsåg ursprungligen även: Åtvidaberg Ekängen 5,7			
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Eksjö	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Åtvidabergs municipalsamhälle	1933-09-22	05-ÅTV-210

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
--------	-----------------------	------------	------------------

Hyreshusenhet, bostäder (320) 363782-2

Ja

Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Åtvidaberg Ekängen 5,7,9

Taxeringsår
2025

Taxeringsvärde
5 960 000 SEK

därav byggnadsvärde
4 688 000 SEK

därav markvärde
1 272 000 SEK

Taxerade ägare
maskad

Andel

Juridisk form

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 11967106 (2025)

Taxeringsvärde
1 272 000 SEK

Riktvärdeområde
561068

Byggrätt ovan mark
1 339 kvm

Riktvärde byggrätt
950 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 11966106 (2025)

Taxeringsvärde
4 688 000 SEK

Riktvärdeområde
561068

Bostadsyta
1 116 kvm

Hyra
1 093 000 SEK/år

Under uppförande
Nej

Nybyggnadsår
1943

Tillbyggnadsår
2021

Värdeår
1953

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1941-10-25

Akt

0561K-524

Sammanläggning

1941-12-04

Ursprung

Åtvidaberg Åtvidaberg 2:172,175,177

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6450802.0

E (SWEREF99 TM)

558972.1

Areal

Område

Total

Totalareal

1 149 m²

Därav landareal

1 149 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

E-Åtvidaberg Ekängen:9

Omregistreringsdatum

1992-02-26

Akt

0580-91/91

Källa: Lantmäteriet

