

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	VALDEMARSVIK
Bostadsrättsförening	RB BRF VALDEMARSVIKSHUS NR 1 LGH 88
Lägenhet nr	233091003-0088
Värdetidpunkt	2026-01-13



Huvudobjekt, ljusbrun fasad med vita detaljer

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 Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

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 2026-01-13.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	VALDEMARSVIK
Bostadsrättsförening	RB BRF VALDEMARSVIKSHUS NR 1 LGH 88
Lägenhet nr	233091003-0088
Adress	Axvägen 3A 611530 Valdemarsvik
Område	Valdemarsvik
Bostadsrättshavare	D-nr F-2499-25-05

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 233091003-0088 i RB BRF VALDEMARSVIKSHUS NR 1 lgh 88 i Valdemarsvik kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 30 m² fördelat på 1 rum och kokvrå, på våning 2 av 3.

Månadsavgiften är 2 487 kr/mån. I avgiften ingår värme, hushållsel, vatten och internet.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026 150 000 KRONOR Ett hundrafemtio tusen kronor
Bedömt värdeintervall 143 tkr - 158 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 000
--	--------------

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 ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-19 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog representant för BRF.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 2025-10-30, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 233091003-0088, Skatteverkets lgh nr 1103
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Kokvrå och vardags-/sovrums
Boarea	30 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rum och kokvrå
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Klinker och laminat
Vägg	Tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Okänd), kyl/frys (Okänd) Normal standard, äldre skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 487 kr. I avgiften ingår värme, hushållsel, vatten och internet.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	RIKSBYGGENS BRF VALDEMARSVIKSHUS NR 1, orgnr 725000-3477
Fastighetsbeteckning	Valdemarsvik Axet 4
Ålder	Byggår 1963
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 92 st lägenheter och 4 st lokaler

<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	5 450 m ²
	<i>Lokaler</i>	1 093 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga och cykelförråd	
	<i>Garage</i>	27 st
	<i>P-platser</i>	19 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus	
<i>Avstånd</i>	Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten av objektet	

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	33 178 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	3 829 471 kr, motsvarande ca 585 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 975 282 kr
<i>Underhåll</i>	Underhållsplan finns
<i>Höjning av avgift</i>	13 % 2024-07-01

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

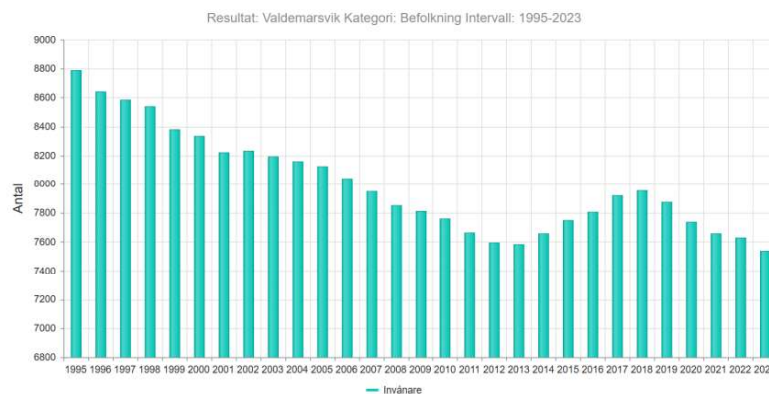
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Valdemarsviks kommun ligger i Östergötlands län, vid Östersjökusten, och präglas av skärgårdsmiljö, skogsområden och sjöar. Kommunen har en lång kuststräcka längs Gryt och Tjust skärgård, vilket gör den till en populär destination för båtliv och friluftsliv. Centralorten Valdemarsvik är den största tätorten, men kommunen omfattar även mindre orter som Gusum, Ringarum och Gryt. Kommunen har en befolkning på cirka 7 500 personer (2023, MSCI), varav en stor del bor i centralorten eller längs kusten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

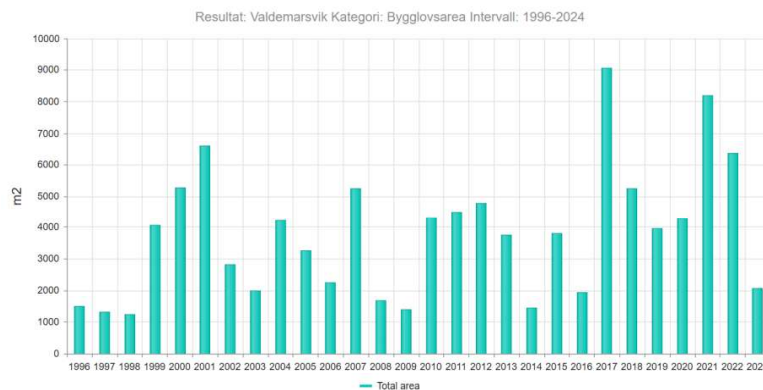
Valdemarsvik ligger längs E22, vilket ger goda vägförbindelser till Norrköping, Söderköping och Kalmar. Kommunen saknar järnvägsförbindelse, men har goda bussförbindelser via Östgötatrafiken, som förbinder kommunen med större städer i regionen. Den närmaste järnvägsstationen finns i Norrköping, cirka 50 km bort, där fjärrtåg går till Stockholm, Göteborg och Malmö. Valdemarsvik har också en djuphamn vid Valdemarsviken, som används för fritidsbåtar och mindre sjötransporter, samt en välutvecklad skärgårdstrafik som gör det möjligt att nå öar och skärgårdssamhällen. Närmaste flygplats ligger i Norrköping.

Näringsliv

Valdemarsviks näringsliv präglas av småföretagande, turism, skogsbruk och industri. Historiskt har pappers- och metallindustrin varit betydande, särskilt i Gusum, som tidigare var ett centrum för mässings- och metallproduktion. Idag domineras arbetsmarknaden av service, handel, besöksnäring och småskalig industri. Turismen är en viktig del av kommunens ekonomi, med attraktioner som Gryt skärgård, Harstena, Valdemarsviken och Kustcamp Ekön. Sommartid ökar befolkningen markant på grund av fritidsboende och båtturism. De största arbetsgivarna i kommunen är Valdemarsviks kommun, vårdsektorn och lokala småföretag inom besöksnäringen och handeln. Det finns ungefär 600 registrerade företag i kommunen.

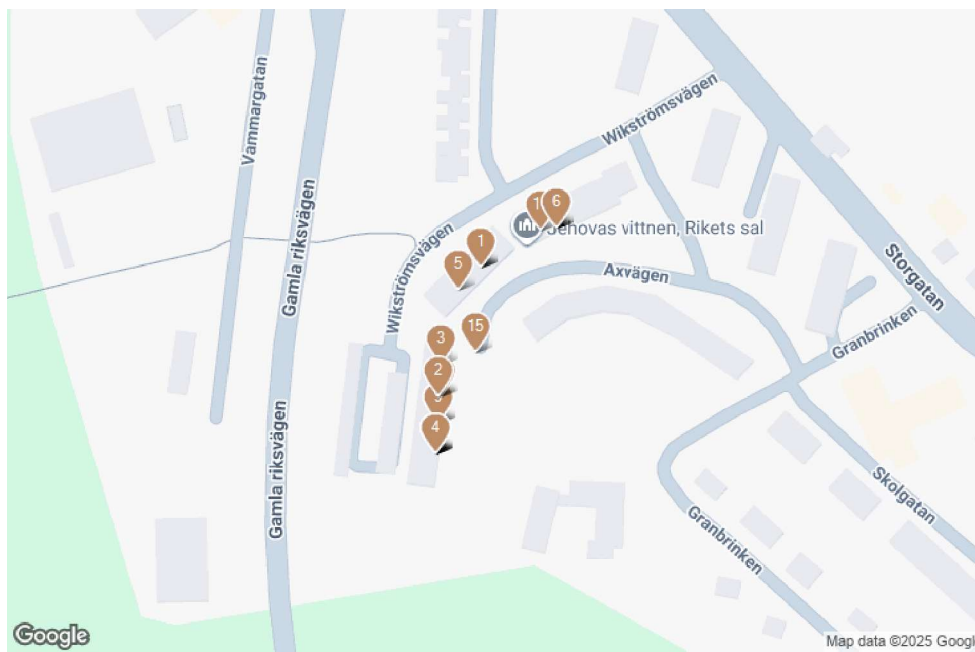
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 1 500 m² (2014) och cirka 9 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

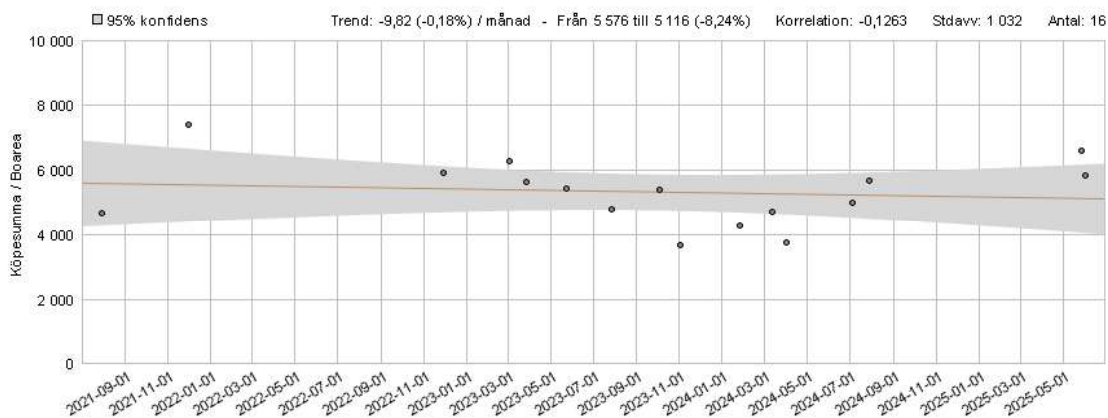


7.2 Ortsprisanalys

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.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UC BV



Köpesumma/Boarea. Källa: UC BV

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 - 2 rum och kök och boyta 30 - 58 m².

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 120 000 - 330 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 692 - 6 276 kr/m² med medel 4 988 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Riksbyggen Valdemarsvikshus nr 1	Axvägen 5b	2025-06-02	47	2	1	1959	3 032	5 851	275 000
Riksbyggen Valdemarsviks hus nr 1	Axvägen 7A	2024-07-29	58	2	3	1959	4 116	5 689	330 000
Riksbyggen Valdemarsvikshus nr 1	Axvägen 5A	2024-04-02	56	2	3	1959	3 251	3 750	210 000
Riksbyggen Valdemarsvikshus nr 1	Axvägen 7D	2024-01-27	55	2	2	1959	3 282	4 272	235 000
Riksbyggen Valdemarsvikshus nr 1	Axvägen 7D	2023-11-03	32,5	1	2	1959	2 026	3 692	120 000
Riksbyggen Valdemarsvikshus nr 1	Axvägen 5B	2023-07-27	47	2	3	1959	2 557	4 787	225 000
Riksbyggen Valdemarsvikshus nr 1	Axvägen 5A	2023-03-03	47	2	3	1959	2 911	6 276	295 000
Riksbyggen Valdemarsvikshus nr 1	Axvägen 7B	2022-11-29	55	2	2	1961	3 096	5 909	325 000
Riksbyggen Valdemarsvikshus nr 1	Axvägen 3C	2021-07-30	30	1	2		1 768	4 666	140 000
Medel								4 988	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra läge samt normal standard i Normalt skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 150 000 kr, motsvarande 5 000 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

150 000 KRONOR

Ett hundrafemtio tusen kronor

Bedömt värdeintervall 143 tkr - 158 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 000

Katrineholm 2026-01-19

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksidan



Gemensam innergård

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

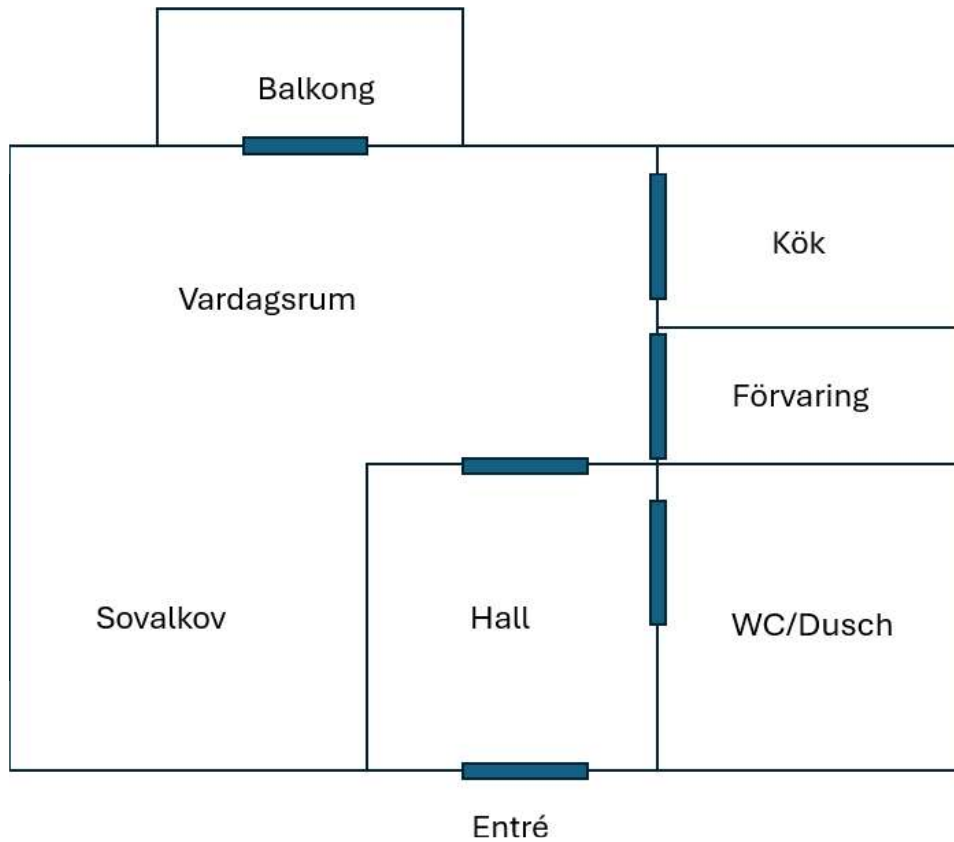


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Valdemarsvik Axet 4	909a6a4d-49af-90ec-e040-ed8f66444c3f	050080515	2019-01-31
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
0563	Valdemarsvik	108033	2019-01-30
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-12

Adress

Adress
Axvägen 3, 3 A, 3 B, 3 C
615 30 Valdemarsvik

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
725000-3477 Riksbyggens Brf Valdemarsvikshus Nr 1 Box 914 601 19 Norrköping Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Valdemarsvikshus Nr 1	1/1	1958-09-17	58/282

Berört fång
58/282, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1958-08-06
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 4 425 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	823 000 SEK	1993-07-09	93/11780
2	767 000 SEK	1993-07-09	93/11781
3	894 000 SEK	1993-07-09	93/11783
4	1 641 000 SEK	2002-09-03	02/24839
5	300 000 SEK	2006-11-17	06/42524

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Eksjö
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Detaljplan Axet 2-4 m fl	2003-09-29 Genomf. start: 2003-10-30 Genomf. slut: 2008-10-29 Laga kraft: 2003-10-29	0563-P03/11

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 136553-3	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Valdemarsvik Axet 2-4			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 37 808 000 SEK	därav byggnadsvärde 29 115 000 SEK	därav markvärde 8 693 000 SEK
Taxerade ägare 725000-3477 Riksbyggens Brf Valdemarsvikshus Nr 1 Box 914 60119 Norrköping	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300976917 (2025)			
Taxeringsvärde 280 000 SEK	Riktvärdeområde 563014	Byggrätt ovan mark 700 kvm	Riktvärde byggrätt 400 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 132975109 (2025)			
Taxeringsvärde 84 000 SEK	Riktvärdeområde 563014	Byggrätt ovan mark 212 kvm	Riktvärde byggrätt 396 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 132979109 (2025)			
Taxeringsvärde 156 000 SEK	Riktvärdeområde 563014	Byggrätt ovan mark 392 kvm	Riktvärde byggrätt 398 SEK/kvm
Tillhör byggnad 3			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 90321109 (2025)			
Taxeringsvärde 3 542 000 SEK	Riktvärdeområde 563014	Byggrätt ovan mark 2 952 kvm	Riktvärde byggrätt 1 200 SEK/kvm
Tillhör byggnad			

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 132974109 (2025)

Taxeringsvärde 2 301 000 SEK	Riktvärdeområde 563014	Byggrätt ovan mark 1 918 kvm	Riktvärde byggrätt 1 200 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 132978109 (2025)

Taxeringsvärde 2 330 000 SEK	Riktvärdeområde 563014	Byggrätt ovan mark 1 942 kvm	Riktvärde byggrätt 1 200 SEK/kvm
Tillhör byggnad 3			

Värderingsenhet hyreshus lokal 300400916 (2025)

Taxeringsvärde 320 000 SEK	Riktvärdeområde 563014	Lokalyta 583 kvm	Hyra 137 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår 2002	Värdeår 1971
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 132973109 (2025)

Taxeringsvärde 102 000 SEK	Riktvärdeområde 563014	Lokalyta 177 kvm	Hyra 47 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 2002	Värdeår 1959
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus lokal 132977109 (2025)

Taxeringsvärde 93 000 SEK	Riktvärdeområde 563014	Lokalyta 333 kvm	Hyra 40 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår 2002	Värdeår 1963
Tillhör byggnad 3			

Värderingsenhet hyreshus bostad 90320109 (2025)

Taxeringsvärde 12 800 000 SEK	Riktvärdeområde 563014	Bostadsyta 2 362 kvm	Hyra 2 314 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår 2002	Värdeår 1971
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 132972109 (2025)

Taxeringsvärde 7 600 000 SEK	Riktvärdeområde 563014	Bostadsyta 1 534 kvm	Hyra 1 503 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår 2002	Värdeår 1959
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus bostad 132976109 (2025)

Taxeringsvärde 8 200 000 SEK	Riktvärdeområde 563014	Bostadsyta 1 554 kvm	Hyra 1 522 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår 2002	Värdeår 1963
Tillhör byggnad 3			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1958-06-07	0563K-1239

Ursprung

Valdemarsvik Valdemarsvik 3:3

Avskild mark

Valdemarsvik Axet 2-3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6453177.5	593193.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 937 m ²	1 937 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Valdemarsvik Stg:517d	1990-09-26	0581-90/55

Källa: Lantmäteriet