

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Vadstena

Bostadsrättsförening

BRF Rogslösa

Lägenhet nr

Lägenhet nr 12

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Bostadshus med grå fasad och vita detaljer samt carport och trädgård.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Vadstena	Bostadsrättshavare	F-2629-24-05
Bostadsrättsförening	BRF Rogslösa	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 12	Värdetidpunkt	Februari 2025
Objektets adress	Rogslösa kyrkväg 13 592 93 Borghamn	Besiktningstidpunkt	2025-02-03

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet i friliggande småhus, omfattande 6 rum och kök. Uteplats.
Boarea	142 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Rogslösa i närheten av Borghamn, ca 1,3 mil från Vadstena, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs huvudsakligen av småhus, kyrka och åkermark. Föräldrakooperativ finns i närheten. Förskola, skola och hälsocentral finns i Vadstena.
Månadsavgift	5 122 kr/mån. I avgiften ingår yttre underhåll (enligt representant för styrelsen). Kostnad för värme, vatten mm tillkommer.

Marknadsvärde

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

725 000 kronor

Bedömt värdeintervall 670 000 – 775 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 106 kr/kvm
---------------	--------------

Södertälje 2025-02-06
Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
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 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 Emil Larsson i närvaro av bostadsrättshavaren och personal från kronofogden.

	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 12
Läge i byggnaden		Friliggande byggnad i 1 ½ plan.
Byggår		1991
Planlösning		Entréplan med hall, wc/dusch, 3 rum, vardagsrum, kök och tvättstuga. Övervåning med hall, dusch/wc och två sovrum.
Balkong/uteplats		Trädgård runt byggnaden.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Huvudsakligen original med delvis slitna ytor.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (ElektroHelios), fläkt (Cylinda), kyl (Bosch), frys (Husqvarna), diskmaskin (LG)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum 1 tr	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Ytskikt	Tvättstuga med utgång vid byggnadens gavel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Ho, tvättmaskin, torkskåp, värmepump (hör till föreningen enligt ägaren)
Invändiga ytskikt	Golv	Klinker/parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/skivor
Övrigt		Värme ingår ej. Uppvärmning genom frånluftsvärmepump (IVT) samt direktverkande el på övervåningen
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Varierande skick, vissa ytor har renoverats på senare tid. I övrigt äldre och något slitet. Ett fönsterglas krossat.

Inre underhållsfond	Uppgift saknas
Pantsättning	nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Rogslösa,
Fastighetsbeteckning		Rogslösa 1:33, 1:31, 1:32
Byggnader		Friliggande småhus och parhus.
		Totalt 11 lägenheter
Ytor	Bostäder	934 kvm
	Lokaler	Saknas
Gemensamma utrymmen		Saknas
	Garage	Carport i anslutning till byggnaderna
	P-platser	Parkering i anslutning till byggnaderna

Taxeringsvärde	7 313 000 kr
Långfristiga skulder	4 700 000 kr inklusive kortfristig skuld till kreditinstitut, motsvarande ca 5 032 kr/kvm totalyta
Yttre fond	181 205 kr
Underhåll	Takreoveringar aktuellt enligt uppgift från styrelsen.
Höjning av avgift	Höjdes senast vid årsskiftet
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-02-23. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten möblerad. 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 3-6 rum och kök har gjorts inom föreningen från 2021-01-01 och framåt. Objekten har en boarea mellan 78 – 140 kvm.

I materialet finns objekt med stor variation på boarea och antal rum. Lägenheterna är dock belägna i byggnader av liknande karaktär, friliggande småhus eller parhus. Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 445 – 1 050 tkr, se tabell nedan. I relation till boarean varierar köpeskillingarna till stor del mellan ca 5 357 – 5 705 kr/kvm, därtill finns vissa objekt omkring 10 000 kr/kvm. De högsta nivåerna avser en 4 Rok i friliggande byggnad som enligt tillgängliga uppgifter synes vara i bra skick. Storleksmässigt jämförbar är lägenheten i grannhuset som såldes senast 2024 för 795 tkr (5 678 kr/kvm). Utöver dessa finns ett antal mindre 2 Rok noterade under samma period. Dessa återfinns med stor spridning mellan ca 265 – 715 tkr.

Adress	Datum	Boarea	Antalrum	Köpesumma	Kvmpris
Rogslösa Kyrkväg 11	2024-07-03	140,0	6	795 000	5 678
Prästgårdsvägen 13	2024-04-29	78,0	3	445 000	5 705
Prästgårdsvägen 4	2022-02-23	99,4	4	1 050 000	10 563
Prästgårdsvägen 4	2021-09-17	99,0	4	1 000 000	10 101
Rogslösa kyrkväg 11	2021-07-06	140,0	6	750 000	5 357
Prästgårdsvägen 4	2021-01-20	99,0	4	550 000	5 555
				765 000	7 160

Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten bedöms ha normal standard och normalt till slitet skick. Värdet återfinns i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, byggnad. Bostadshus med grå fasad och vita detaljer samt carport och trädgård med gräsmatta och buskar.

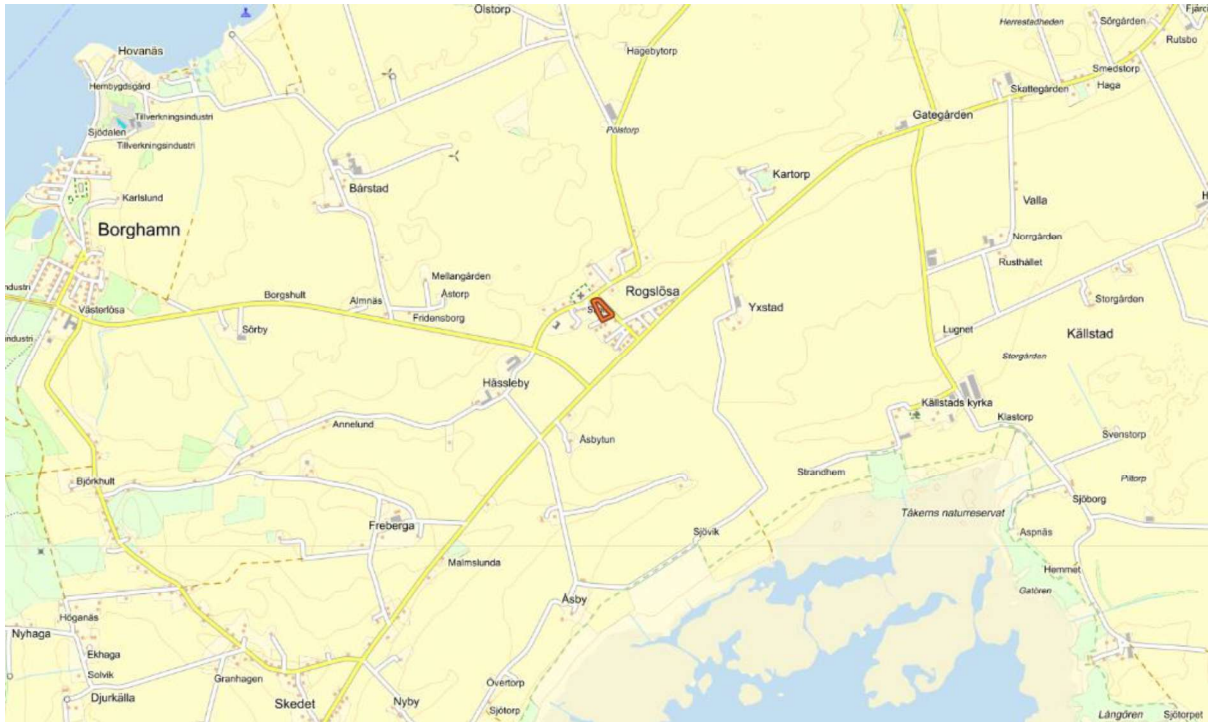


Foto, byggnad. Bostadshus med grå fasad och vita detaljer samt carport och trädgård med gräsmatta och träd.



Foto, byggnad. Bostadshus med grå fasad och vita detaljer samt carport och trädgård med gräsmatta.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-02-06

Fastighet

Beteckning Vadstena Rogslösa 1:33	UUID: 909a6a4d-6d08-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-09-24
Nyckel: 050089567	Län- och kommunkod 0584	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1997-08-20
Distrikt Rogslösa Socken: Rogslösa	Distriktskod 108060	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-05

Adress

Adress Prästgårdsvägen 4 592 93 Borghamn	
Rogslösa Kyrkväg 9-15 592 93 Borghamn	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6471298.3	485104.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 332 kvm	5 332 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716426-2508	1/1	1991-11-08	91/10743

Bostadsrättsföreningen Rogslösa

C/O Carin Andrén
Prästgårdsvägen 9
592 93 Borghamn

Köp (även transportköp): 1991-09-30
Köpeskilling: 800.000 SEK, avser även annan fastighet.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 13.868.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7.973.000 SEK	1993-11-19	93/7305

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Beviljad i/Belastar även: Vadstena Rogslösa 1:31, 1:32			
2	3.302.000 SEK	1993-11-19	93/7307
Beviljad i/Belastar även: Vadstena Rogslösa 1:31, 1:32			
3	2.593.000 SEK	1993-11-19	93/7309
Beviljad i/Belastar även: Vadstena Rogslösa 1:31, 1:32			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Rogslösa kyrka, Område vid	1963-12-18 Genomf. start: 1987-07-01 Genomf. slut: 1992-06-30	05-ROG-276 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)			
314004-6			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			

Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4.028.000 SEK	3.128.000 SEK	900.000 SEK	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
716426-2508 Bostadsrättsföreningen Rogslösa C/O Carin Andrén Prästgårdsvägen 9 592 93 Borghamn	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 036882108.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
180.000 SEK	0584004	Avstyckningsbar
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 066 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusmark 036884108.		
Taxeringsvärde 180.000 SEK	Riktvärdeområde 0584004	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 1 066 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusmark 036886108.		
Taxeringsvärde 180.000 SEK	Riktvärdeområde 0584004	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 1 066 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusmark 036890108.		
Taxeringsvärde 180.000 SEK	Riktvärdeområde 0584004	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 1 066 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusmark 036888108.		
Taxeringsvärde 180.000 SEK	Riktvärdeområde 0584004	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 1 066 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 036887108.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 778.000 SEK	Total standardpoäng 31
Bostadsyta 142 kvm	Biutrymmesyta 9 kvm	Värdeyta 144 kvm
Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår	Värdeår 1991
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 036885108.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 512.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 99 kvm	Biutrymmesyta 9 kvm	Värdeyta 101 kvm
Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår	Värdeår 1991
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 036883108.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 624.000 SEK	Total standardpoäng 33
Bostadsyta 99 kvm	Biutrymmesyta 9 kvm	Värdeyta 101 kvm
Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår	Värdeår 1991
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 036889108.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 702.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 142 kvm	Biutrymmesyta 9 kvm	Värdeyta 144 kvm
Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår	Värdeår 1991

Under Byggnad Nej	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 036891108.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 512.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 99 kvm	Biutrymmesyta 9 kvm	Värdeyta 101 kvm
Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår	Värdeår 1991
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1991-09-24	0584-91/23 Akt

Ursprung

Vadstena Rogslösa 1:18

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Eksjö
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet