

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

VALDEMARSVIK

Bostadsrättsförening

RB BRF VALDEMARSVIKSHUS NR 1 LGH 64

Lägenhet nr

64

Värdetidpunkt

2025-11-04



Huvudobjektet. Röd-brun fasad med ljusa 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	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

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 2025-11-04.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	VALDEMARSVIK
Bostadsrättsförening	RB BRF VALDEMARSVIKSHUS NR 1 LGH 64
Lägenhet nr	64
Adress	Axvägen 7 A 615 30 Valdemarsvik
Område	Valdemarsvik
Bostadsrättshavare	D-nr F-2186-25-05

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 64 i RB BRF VALDEMARSVIKSHUS NR 1 lgh 64 i Valdemarsvik kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 32,5 m² fördelat på 1 rum och kokvrå, på våning 2 av 3.

Månadsavgiften är 2 620 kr/mån. I avgiften ingår internet, hushållsel, värme och vatten.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

110 000 KRONOR

Etthundratiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 105 tkr - 116 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

3 385

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 2025-10-22 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 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 2028-10-30, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 64, Skatteverkets lgh nr 1104	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum och vardagsrum med sovalkov	
Boarea	33 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rum och kokvrå	
Balkong & uteplats	Fransk Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och parkett	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis, kyl/frys	
	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, Äldre skick. Generellt slitna ytskikt. Käka av äldre modell. Bristande underhåll.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 620 kr. I avgiften ingår internet, hushållsel, värme och vatten. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	RIKSBYGGGENS BRF VALDEMARSVIKSHUS NR 1, orgnr 725000-3477
Fastighetsbeteckning	VALDEMARSVIK AXET 2
Ålder	Byggår 1963
Byggnader	Flerbostadshus

Ytor	Bostäder	5 450 m ²
	Lokaler	1 093 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och cykelförråd	
	Garage	27 st
	P-platser	19 st
Omgivning	Flerbostadshus	
Avstånd	I kommunens centralort	
	Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten.	

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	33 178 000 kr, taxeringsår 2024
Skulder till kreditinstitut	3 829 471 kr, motsvarande ca 585 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 975 282 kr
Underhåll	Underhållsplan finns
Höjning av avgift	13 % 2025-07-01

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

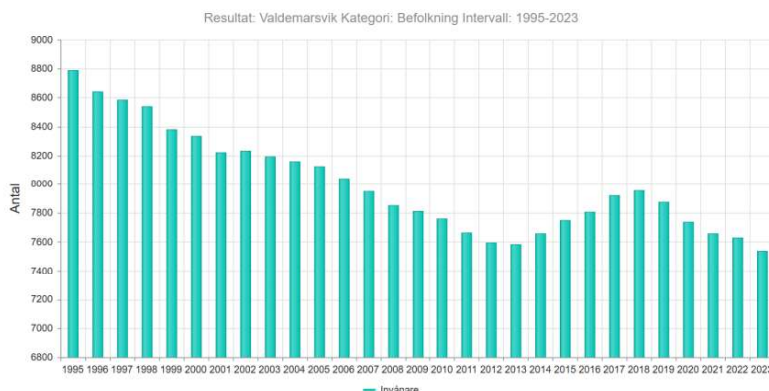
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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

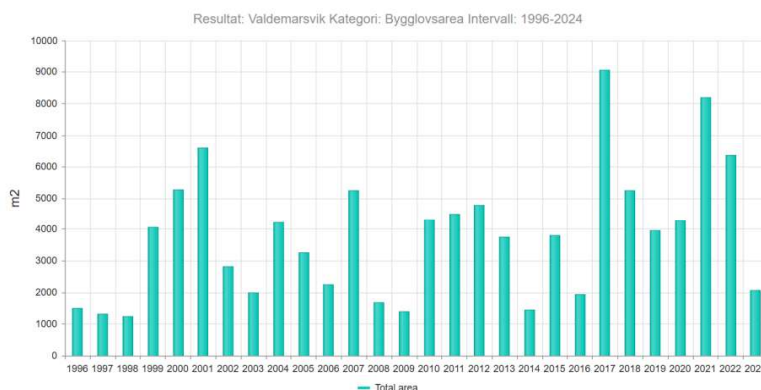
Valdemarsvik ligger längs E22, vilket ger goda vägförbindelser till Norrköping, Söderköping och Kalmar. Kommunen saknar järnvägsförbindelse, men har goda bussförbindelser via Östgötatrafiken, som förbinder kommunen med större städer i regionen. Den närmaste järnvägsstationen finns i Norrköping, cirka 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.

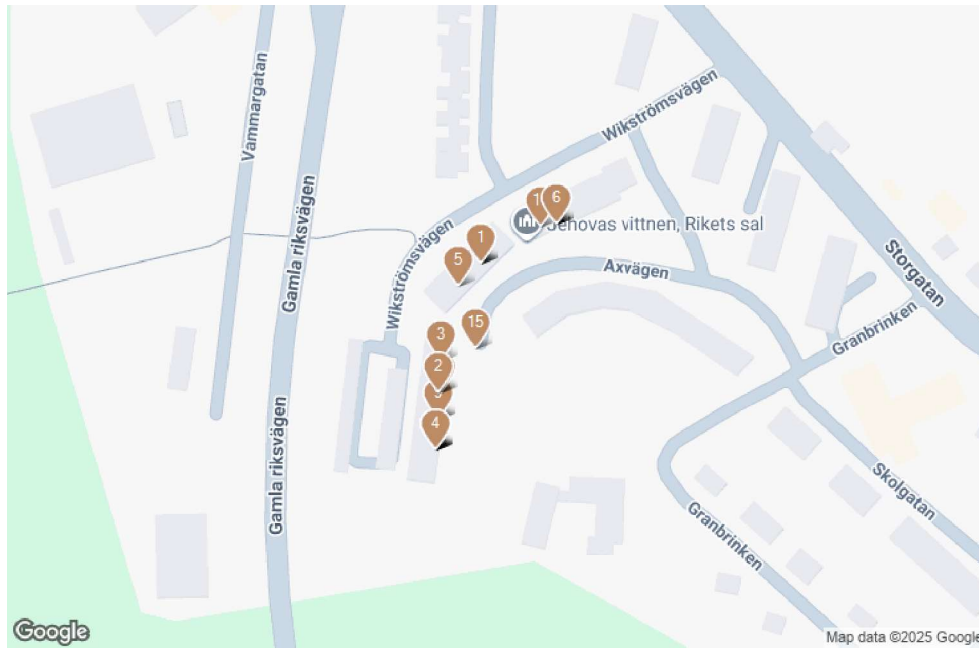
Byggnad i kommunen

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:

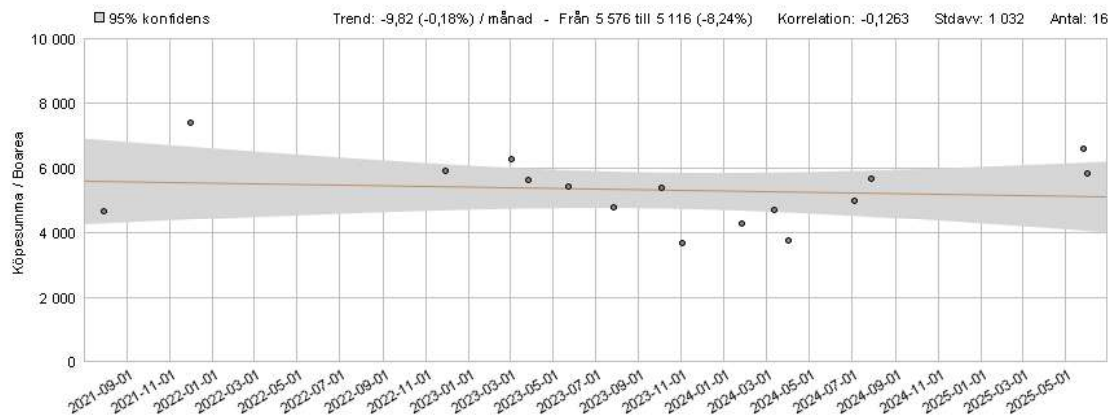


7.2 Ortsprisanalys

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: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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 Valdemarsvikshus 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. 1 rum och kök med normal standard i äldre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 110 000 kr, motsvarande 3 385 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

110 000 KRONOR

Etthundratiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 105 tkr - 116 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

3 385

Katrineholm 2025-11-05

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudobjektet, vy från baksida



Gemensam innergård

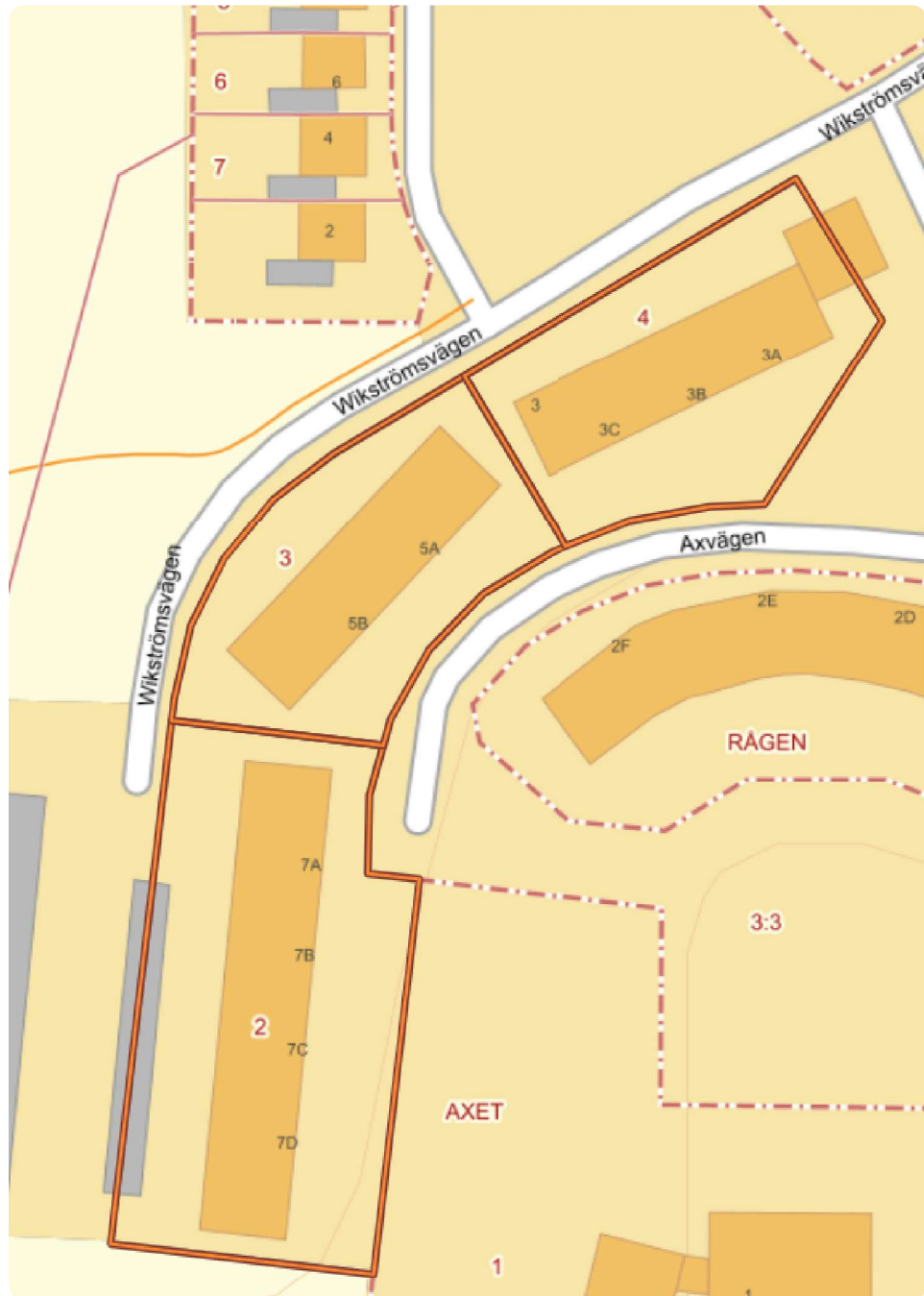


Vy från fransk balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

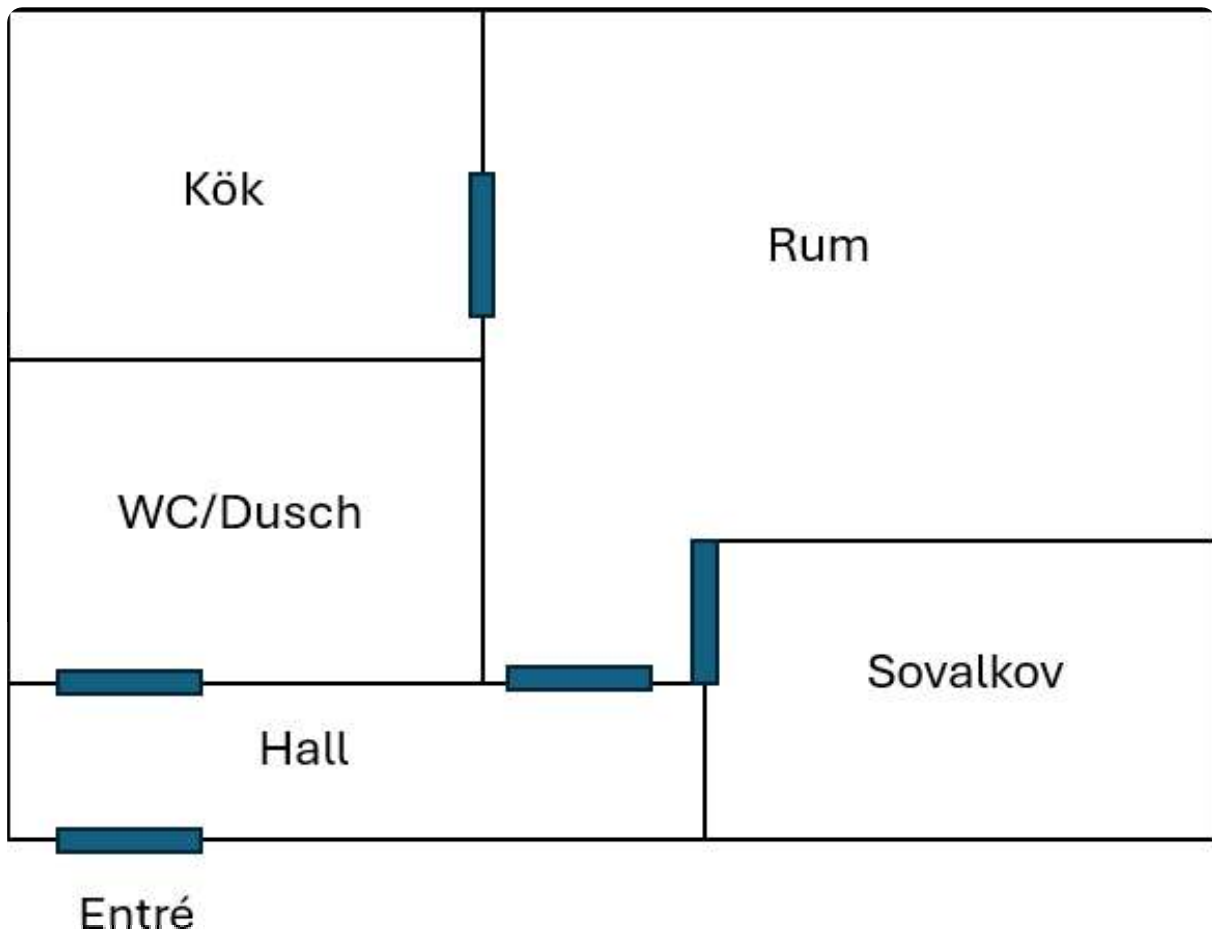


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Valdemarsvik Axet 2	UUID 909a6a4d-49ad-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050080513	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-01-31
Län- och kommunkod 0563	Distrikt Valdemarsvik	Distriktskod 108033	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-06-01
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-20

Adress

Adress
Axvägen 7 A, 7 B, 7 C, 7 D
615 30 Valdemarsvik

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 725000-3477 Riksbyggens Brf Valdemarsvikshus Nr 1 Box 914 601 19 Norrköping Inskrivet ägar namn: Riksbyggens Brf Valdemarsvikshus Nr 1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1958-09-17	Akt 58/282
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1958-08-06 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 6 262 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 457 000 SEK	1993-07-09	93/11773A
Anmärkningar Utbyte D-2020-00199435:1			
2	701 000 SEK	1993-07-09	93/11773B
Anmärkningar Utbyte D-2020-00199435:1			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	471 000 SEK	1993-07-09	93/11775
4	3 380 000 SEK	2002-09-03	02/24842
5	253 000 SEK	2017-06-27	D-2017-00261821:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Axet	1962 10 30	0563K 1328
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 lokalkmark 132975109 (2025)

Taxeringsvärde 84 000 SEK	Riktvärdeområde 563014	Byggrätt ovan mark 212 kvm	Riktvärde byggrätt 396 SEK/kvm
Tillhör byggnad 2			

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 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
Tomtmätning	1962-12-28	0563K-1339
Införd i tomtboken	1963-01-24	

Ursprung

Valdemarsvik Axet 4

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6453082.8	593131.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 017 m ²	3 017 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
E-Valdemarsvik Axet:2	1990-09-26	0581-90/55

Källa: Lantmäteriet