

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Årjäng
Bostadsrättsförening	HSB Humlan
Lägenhet nr	41-2072-1-21
Värdetidpunkt	Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med vitputsad fasad och vita detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Årjäng	Bostadsrättshavare	F-656-25-17
Bostadsrättsförening	HSB Humlan	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	41-2072-1-21	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Storgatan 55 A 672 30 Årjäng	Besiktningstidpunkt	2025-05-07

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 4 rum och kök, på våning 3 av 3. Balkong.
Boarea	88,50 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centralorten Årjäng, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerfamiljshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Månadsavgift	5 310 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 350 000 – 450 000 kronor

Kr/kvm Boarea	4 529 kr/kvm
---------------	--------------

Katrineholm 2025-05-07

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA


Håkan Bennetoff
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 Håkan Bennetoft i närvaro av representant för bostadsrättsföreningen.

	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 41-2072-1-21
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns ej.
Byggår		1953.
Planlösning		Hall, WC, WC/dusch, vardagsrum, kök och tre sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong finns.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Träfärgade skåpluckor. Spis (Husqvarna), fläkt (okänt), kyl/frys (Bosch), diskmaskin (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med kakel/tapet. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Betong.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Ytskikt slitna och delvis i behov av översyn/underhåll.

Inre underhållsfond	0 kr.
Pantsättning	Nej.

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB Humlan i Årjäng
Fastighetsbeteckning		Årjäng Humlan 8
Byggnader		1 flerbostadshus i 3 våningar
		Totalt 24 st lägenheter och 12 st lokaler
Ytor	Bostäder	1 659 kvm
	Lokaler	1 003 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, föreningslokal.
	Garage	15 st
	P-platser	okänt

Taxeringsvärde	9 582 000 kr.
Långfristiga skulder	5 049 981 kr, motsvarande ca 1 897 kr/kvm totalyta.
Yttre fond	527 815 kr.
Underhåll	40-årig underhållsplan finns.
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning.

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-02-11. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2–4 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2022-02-02 och framåt med en boarea mellan 60 och 88,5 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 315 000 – 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 250 – 10 000 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Datum	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
Hsb Brf Hammarsgården I Årjäng	2024-03-14	80,5	4,0	1,0	6 696	435 000	5 403
Hsb Bostadsrättsförening Humlan I Årjäng	2024-01-18	60,0	2,0	3,0	3 382	375 000	6 250
HSB BRF Humlan i Årjäng	2023-10-31	60,0	2,0	2,0	3 382	600 000	10 000
HSB Brf Svalan	2023-10-30	80,0	3,0	3,0	4 992	480 000	6 000
HSB Brf Svalan	2023-06-13	80,0	3,0	1,0	4 797	450 000	5 625
Brf Hammarsgården	2023-01-16	80,0	4,0	2,0	5 170	420 000	5 250
Brf Hammarsgården	2022-10-04	66,0	3,0	3,0	4 361	350 000	5 303
Hsb Bostadsrättsförening Humlan I Årjäng	2022-02-07	60,0	2,0	2,0	2 909	315 000	5 250
Hsb Bostadsrättsförening Humlan I Årjäng	2022-02-02	88,5	4,0	2,0	4 162	470 000	5 310
						432 778	6 043

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenhet med normal standard. Delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad från bakgård.



Foto, vy från balkong.



Foto, gemensam gård.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

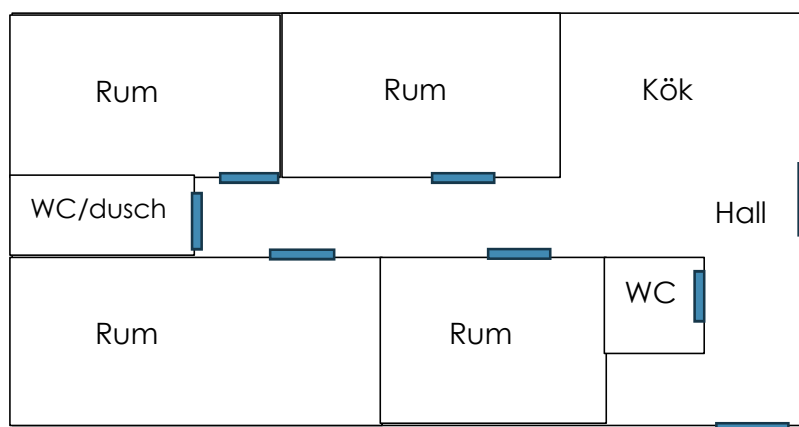


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Årjäng Humlan 8	UUID: 909a6a72-8331-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 170195204	Län- och kommunkod 1765	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-28
Distrikt Silbodal	Distriktskod 213026	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-06

Adress

Adress	
Storgatan 55A-E	
672 30 Årjäng	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6587284.7	337297.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 499 kvm	3 499 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
774400-0394	1/1	1952-06-11	52/411
Hsb Bostadsrättsförening Humlan I Årjäng			
C/O Hsb Värmland Box 141 651 04 Karlstad			
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Bostadsrättsför Humlan i Årjäng			
Köp (även transportköp): 1951-03-13 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Namn 84/2233 Anmärkning: Namn 99/7830			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16

Totalt belopp: 6.275.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		500.000 SEK	1952-09-24	52/319
2		105.000 SEK	1952-09-24	52/320A
Anmärkning: Utbyte 84/3491 Utbyte 54/500 Utbyte 54/335				
3		95.000 SEK	1952-09-24	52/320B
Anmärkning: Utbyte 54/335 Utbyte 84/3492 Utbyte 54/500				
4		61.500 SEK	1952-09-24	52/320C
Innehavare: 54/579 Folksam Finansavd Box 20500 10460 Stockholm				
Anmärkning: Utbyte 54/335 Utbyte 54/500				
5		38.500 SEK	1952-09-24	52/320D
Anmärkning: Utbyte 54/335				
6		234.600 SEK	1952-09-24	52/321A
Anmärkning: Utbyte 84/3487				
7		65.400 SEK	1952-09-24	52/321B
Anmärkning: Utbyte 84/3488				
8		119.965 SEK	1952-09-24	52/322A
Anmärkning: Utbyte 54/338				
9		17.100 SEK	1952-09-24	52/322B
Innehavare: 54/340 Årjängs Kommun Box 100 67200 Årjäng				
Anmärkning: Utbyte 54/338				
10		32.500 SEK	1952-09-24	52/322C
Anmärkning: Utbyte 54/338				
11		30.435 SEK	1952-09-24	52/322D

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Utbyte 54/338			
12	125.000 SEK	1982-10-13	82/8850
13	32.000 SEK	1984-04-11	84/3495
14	43.000 SEK	2004-08-26	04/22160
15	100.000 SEK	2004-08-26	04/22161
16	4.675.000 SEK	2019-03-20	D-2019-00148425:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Centrala årjäng(kv humlan m fl)del av	1987-04-10 Genomf. slut: 1992-06-30	1765-P87/3 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
315351-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	9.582.000 SEK	7.361.000 SEK	2.221.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
774400-0394 Hsb Bostadsrättsförening Humlan I C/O Hsb Värmland Box 141 651 04 Karlstad	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 042054395.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
1.628.000 SEK	1765060

Byggrätt ovan mark 2 035 kvm	Riktvärde byggrätt 800 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 050128395.		
Taxeringsvärde 593.000 SEK	Riktvärdeområde 1765060	
Byggrätt ovan mark 848 kvm	Riktvärde byggrätt 700 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 042052395.		
Taxeringsvärde 6.000.000 SEK	Bostadsyta 1 659 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.385.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår	Värdeår 1953
Värderingsenhet lokaler 042053395.		
Taxeringsvärde 1.361.000 SEK	Lokalyta 1 003 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 444.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1953	Tillbyggnadsår	Värdeår 1953

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1952-04-05	17-ÅRG-671 Akt
Införd i tomtboken	1952-05-09	Akt

Ursprung

Årjäng Årjäng 3:133

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Årjäng Humlan 8	1989-06-07	1784-89/1 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige