

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>ÅRJÄNG</b>
<b>Bostadsrättsförening</b>	<b>BRF ELOVSBY 19-21</b>
<b>Lägenhet nr</b>	<b>7-3</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2025-12-17</b>



Huvudbyggnad med tegelfasad

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Uppdraget</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Värdebedömning sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Värderingsunderlag</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Hållbarhet</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Beskrivning värderingsobjekt</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Värderingsteorier och -metoder</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Marknadsvärdebedömning</b>	<b>9</b>
	<b>Bilaga I Foton utvändigt</b>	<b>13</b>
	<b>Bilaga II Kartor</b>	<b>14</b>
	<b>Bilaga III Planritning</b>	<b>17</b>
	<b>Bilaga IV Fastighetsutdrag</b>	<b>18</b>

## **1 Uppdraget**

### **1.1 Uppdragsgivare**

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

### **1.3 Värdetidpunkt**

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-17.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ÅRJÄNG
Bostadsrättsförening	BRF ELOVSBYNN 19-21
Lägenhet nr	7-3
Adress	Elovsbyn Åsen 2 B, 672 92 Årjäng
Område	Trankil
Bostadsrättshavare	D-nr F-2154-25-17

### 2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 7-3 i BRF ELOVSBYNN 19-21 i Årjäng kommun ligger 10 km från centralorten. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Boarean uppgår till 60 m<sup>2</sup> fördelat på 2 rum och kök, på våning 2 av 2 våningar.

Månadsavgiften är 2 895 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per december 2025**

**150 000 KRONOR**

**Ett hundrafemtio tusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 120 tkr - 180 tkr**

#### Nyckeltal

**Kr/m<sup>2</sup>** (marknadsvärde / boarea)

**2 500**

### **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 2025-12-17 av Håkan Bennetoff. 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**

Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration.

## 5 Beskrivning värderingsobjekt

### 5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 7-3, Skatteverkets lgh nr 1103
Läge i byggnaden	Våning 2 av 2 våningar. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, sovrum, hygienrum, vardagsrum och kök
Boarea	60 m <sup>2</sup> <span style="float: right;">Källa: Lägenhetsregistret</span>
	Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och plastmatta
Vägg	Tapet
Tak	Målade skivor
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Futurum), kyl/frys Normal standard, sämre skick
Hygienrum	WC/bad WC, tvättställ, badkar Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

### 5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 895 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

### 5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

### 5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2022

Bostadsrättsförening	Elovsbyn 19-21 BRF, orgnr 769614-6203
Fastighetsbeteckning	Föreningens fastigheter Trankils-Elovsbyn 1:19, 1:20, 1:21
Ålder	Byggår 1970
Byggnader	Totalt 27 st lägenheter och st lokaler

<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	336 m <sup>2</sup>
	<i>Lokaler</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga	
	<i>Garage</i>	
	<i>P-platser</i>	
<i>Omgivning</i>	Rad/par/kedjehus	
<i>Avstånd</i>	20 km till kommunens centralort	

### **5.5 Ekonomi bostadsrättsförening**

<i>Taxeringsvärde</i>	921 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	2 187 513 kr, motsvarande ca 427 kr/m <sup>2</sup> totalyta
<i>Yttre fond</i>	76 500 kr
<i>Höjning av avgift</i>	Ingen uppgift
<i>Kontaktperson BRF</i>	Se årsredovisning

## **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**

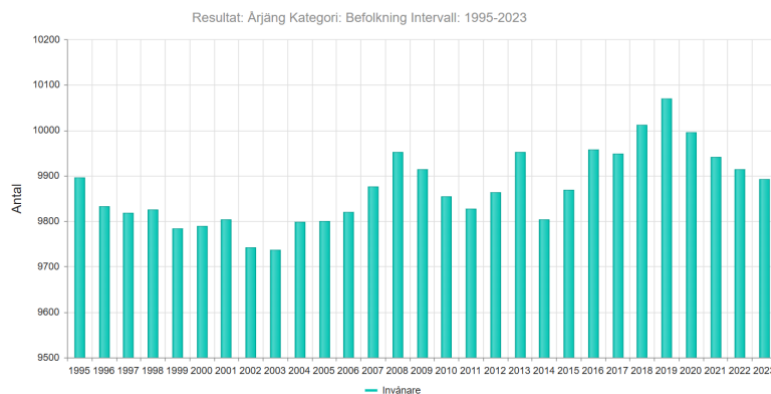
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

## 7 Marknadsvärdebedömning

### 7.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Årjäng kommun ligger i den västra delen av Värmlands län och gränsar till Norge, vilket ger kommunen en strategisk position för handel och turism. Kommunen präglas av en kuperad och skogrik natur med många sjöar och vattendrag. Dalslands kanal, som går genom kommunen, är en viktig vattenväg och en populär turistattraktion. Centralorten Årjäng är den största tätorten, medan andra mindre orter inkluderar Sillerud, Töcksfors och Svensbyn. Kommunen har en befolkning på nästan 9 900 personer (2023, MSCI), där majoriteten bor i centralorten Årjäng och Töcksfors. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

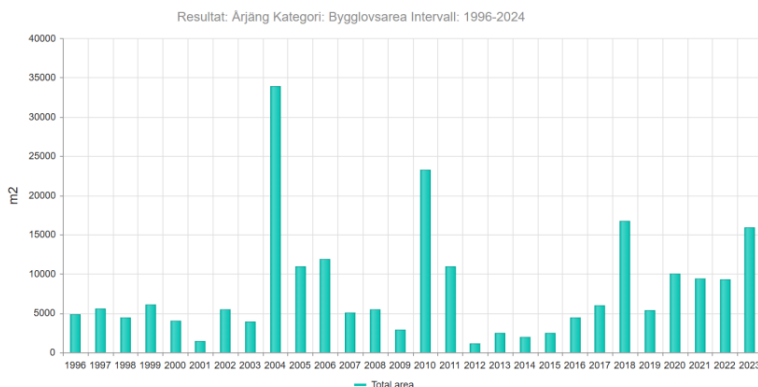
Årjäng har goda vägförbindelser, där E18 är den viktigaste vägen genom kommunen. Den förbinder Årjäng med Karlstad i öster och Oslo i väster, vilket gör kommunen till en viktig genomfartsled för både gods- och persontrafik. Busstrafiken drivs av Värmlandstrafik, med linjer till Karlstad, Arvika och Oslo. Närmaste tågstation finns i Arvika, cirka 50 km öster om Årjäng, med vidare förbindelser till Stockholm och Oslo. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, som ligger cirka 1 timme och 20 minters bilresa från kommunen. Dalslands kanal och sjösystemet ger också möjlighet till transport och rekreation, vilket gör kommunen attraktiv för båttrafik och turism.

#### Näringsliv

Årjäng kommun har ett näringsliv som präglas av handel, industri och turism. Kommunen har närmare 1 000 registrerade företag, där många småföretag är verksamma inom träindustri, service och gränshandel. De största arbetsgivarna är Årjängs kommun, Förenade Care AB och Töcksfors Shoppingcenter, där gränshandeln i Töcksfors spelar en viktig roll för kommunens ekonomi. Turismen är en viktig del av näringslivet, med attraktioner som Dalshöjens kanal, Glaskogens naturreservat och Nordiska Travmuseet. Kommunen är även känd för sina travbanor och hästsportsevenemang, särskilt på Årjängstravet.

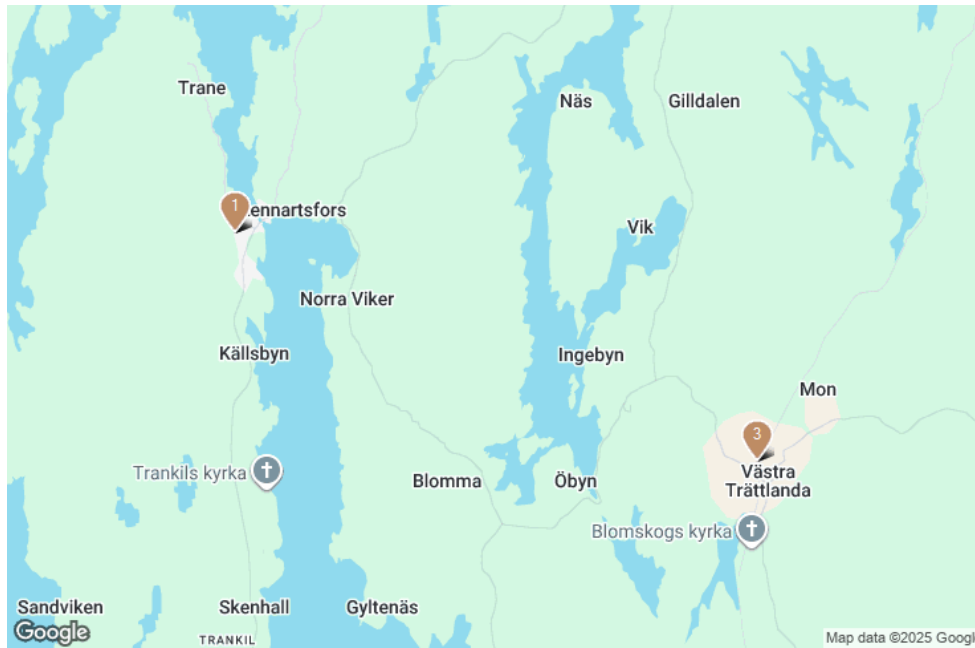
### Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 2000 m<sup>2</sup> (2015) och över 15 000 m<sup>2</sup> (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

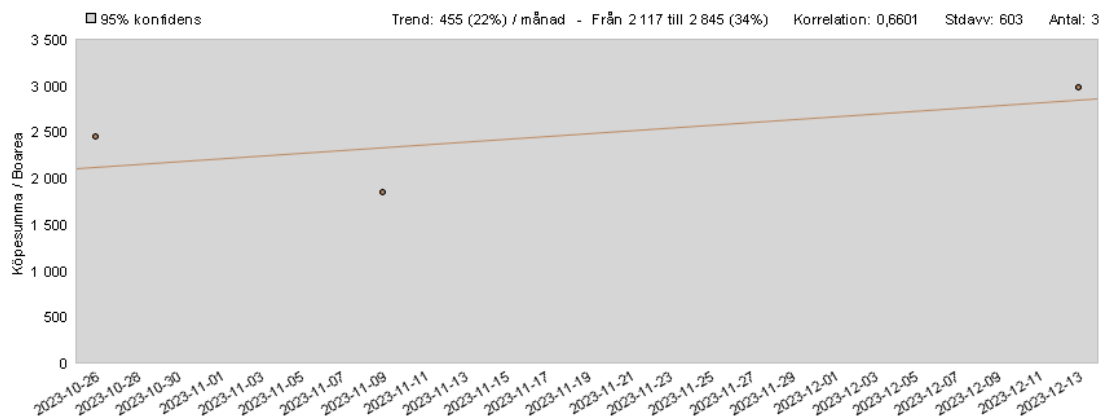


## 7.2 Ortsprisanalys

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 - 3 rum och kök och boyta 43 - 74 m<sup>2</sup>.

Sökningen genererade 2 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 80 000 - 220 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 851 - 2 985 kr/m<sup>2</sup> med medel 2 418 kr/m<sup>2</sup>.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Elovsbyn 19-21 Brf	Elovsbyn Åsen 2C (11)	2023-12-13	73,7	3	2		3 538	2 985	220 000
Elovsbyn 19-21 Brf	Elovsbyn Åsen 2C	2023-11-09	43,2	1	2		2 074	1 851	80 000
Medel								2 418	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge med normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 150 000 kr, motsvarande 2 500 kr/m<sup>2</sup>.

### 7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per december 2025**

**150 000 KRONOR**

**Ett hundrafemtio tusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 120 tkr - 180 tkr**

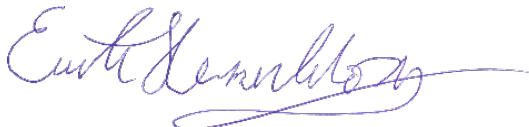
#### Nyckeltal

**Kr/m<sup>2</sup>** (marknadsvärde / boarea)

**2 500**

Katrineholm 2025-12-22

#### VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff  
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksida



## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

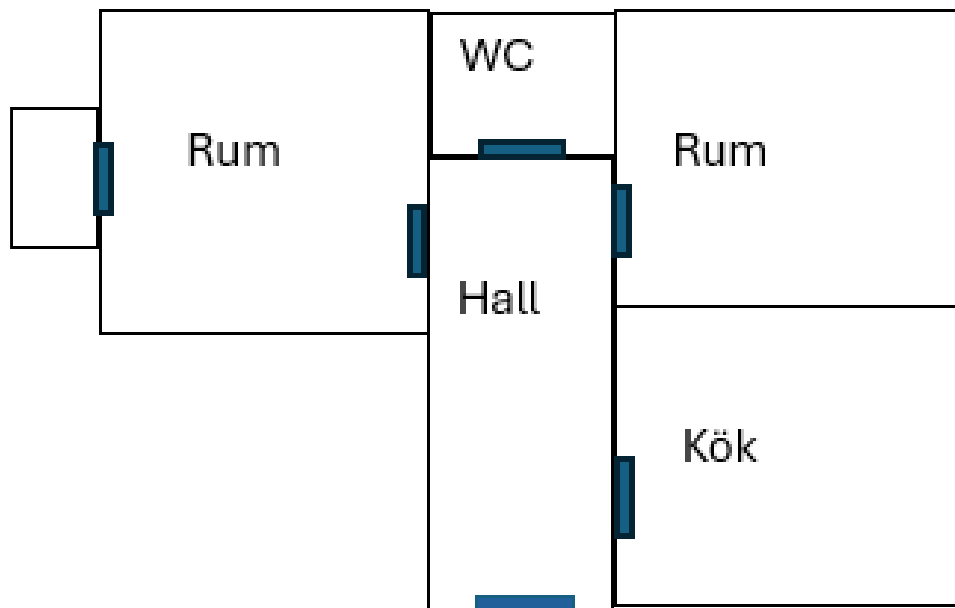


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

## Bilaga IV Fastighetsutdrag



## FastighetSök

DATA-IPM038-T

### Beteckningar

<b>Beteckning</b> Årjäng Trankils-Elovsbyn 1:20	<b>UUID</b> 909a6a72-a388-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 170203483	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> -
<b>Län- och kommunkod</b> 1765	<b>Distrikt</b> Trankil Socken: trankil	<b>Distriktskod</b> 213016	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2022-12-01 <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-11-26

### Adress

#### Adress

Elovsbyn Åsen 2 A, 2 B  
672 92 Årjäng

### Inskrivningsinformation

Lagfart

<b>Ägare</b> 769614-6203 Elovsbyn 19-21 Brf C/O Höglind Ekonomikonsult Söderholm, Lennartsfors 672 92 Årjäng Inskrivet ägarnamn: Elovsbyn 19-21 Brf	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 2007-03-06	<b>Akt</b> 07/6338
---	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

#### Berört fång

07/6338, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
2007-02-01  
Köpeskilling: 12 294 000 SEK  
(avser även annan fastighet)

#### Anmärkningar

Beviljad 08/17507

### Inteckningar

Totalt antal teckningar: 1  
Totalt belopp: 3 100 000 SEK

<b>Nr</b> 1	<b>Belopp</b> 3 100 000 SEK	<b>Inskrivningsdag</b> 2022-11-18	<b>Akt</b> D-2022-00473331:2
----------------	--------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------

#### Anmärkningar

Belastar även: Årjäng Trankils-Elovsbyn 1:19,21  
Avsäg ursprungligen även: Årjäng Trankils-Elovsbyn 1:19,21

Ajourföraende inskrivningsmyndighet

<b>Myndighet</b> Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning</b> Uddevalla
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63	<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
<b>Plan</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Detaljplan Trankils-elovsbyn 1:20-1:21	2009-04-27 Genomf. start: 2009-05-29 Genomf. slut: 2024-05-28 Laga kraft: 2009-05-28	1765-P10/1

#### Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

<b>Typkod</b> Hyreshusenhet, bostäder (320)	<b>Taxeringsenhetsnummer</b> 306416-3	<b>Samtaxerad</b> Nej	<b>Typ av fastighet</b> Fastighet
<b>Taxeringsår</b> 2025	<b>Taxeringsvärde</b> 2 035 000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b> 1 637 000 SEK	<b>därav markvärde</b> 398 000 SEK

<b>Taxerade ägare</b> 769614-6203 Elovsbyn 19-21 Brf C/O Höglind Ekonomikonsult Söderholm, Lennartfors 67292 Årjäng	<b>Andel</b> 1 / 1	<b>Juridisk form</b> Bostadsrättsföreningar
--	-----------------------	--

#### Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 14791395 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 398 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1765062	<b>Byggrätt ovan mark</b> 885 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 450 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

#### Värderingsenhet hyreshus bostad 14790395 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 1 637 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 1765062	<b>Bostadsyta</b> 709 kvm	<b>Hyra</b> 602 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1970	<b>Tillbyggnadsår</b> 1992	<b>Värdeår</b> 1970
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

#### Allmänna delen

Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b> Avstyckning Sammanläggning	<b>Datum</b> 1970-01-28	<b>Akt</b> 17-U-188
---	----------------------------	------------------------

Ursprung

Årjäng Källsbyn 1:188  
Årjäng Trankils-Elovsbyn 1:11

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6579351.7	323319.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 924 m <sup>2</sup>	3 924 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
S-Trankil Elovshbyn 1:20	1989-06-07	1784-89/1

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige