

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>BOXHOLM</b>
<b>Bostadsrättsförening</b>	<b>RB BRF BOXHOLMSHUS NR 2</b>
<b>Lägenhet nr</b>	<b>216132002-0000002</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-01-16</b>



Huvudobjekt, röd/brun tegelfasad med svarta 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 2026-01-16.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	BOXHOLM
<i>Bostadsrättsförening</i>	RB BRF BOXHOLMSHUS NR 2
<i>Lägenhet nr</i>	216132002-0000002
<i>Adress</i>	Bjursdalsvägen 8 F 595 72 Boxholm
<i>Område</i>	Ekeby
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr F-2401-25-05

### 2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 216132002-0000002 i RB BRF BOXHOLMSHUS NR 2 i Boxholm kommun ligger i centralorten och med 15 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 27 m<sup>2</sup> fördelat på 1 rum och kokvrå, på våning Källare av 3.

Månadsavgiften är 1 898 kr/mån. I avgiften ingår internet, värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende tv på 60 kr/mån.

### 2.3 Marknadsvärde

<b>Marknadsvärde per januari 2026</b> <b>85 000 KRONOR</b> <b>Åttiofemtusen kronor</b>
<b>Bedömt värdeintervall 81 tkr - 89 tkr</b>

#### Nyckeltal

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

**3 148**

### **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 2026-01-09 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 2029-04-17, energiklass F.  
Källa: Boverket.

## 5 Beskrivning värderingsobjekt

### 5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 216132002-0000002, Skatteverkets lgh nr 0901
Läge i byggnaden	Våning Källare av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, hygienrum, kokvrå och vardagsrum samt sovalkov
Boarea	27 m <sup>2</sup> <span style="float: right;"><i>Källa: Lägenhetsregistret</i></span>
	Fördelat på 1 rum och kokvrå
Balkong & uteplats	Uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Okänd), kyl (Okänd) Köksutrustning av äldre modell Normal standard, äldre skick. Renoveringsbehov föreligger
Hygienrum	WC/bad, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Normal standard, sämre skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd och matkällare
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Slitet skick, renoveringsbehov föreligger.

### 5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	1 898 kr. I avgiften ingår internet, värme och vatten. <span style="float: right;"><i>Källa: Bostadsrättsföreningen</i></span>
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende tv på 60 kr.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

### 5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

## 5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		Riksbyggen Bostadsrättsförening Boxholmshus nr 2, orgnr 723000-1120
<i>Fastighetsbeteckning</i>		BOXHOLM DOVHJORTEN 1
<i>Ålder</i>		Byggår 1964
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus Totalt 123 st lägenheter och 23 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	7 450 m <sup>2</sup>
	<i>Lokaler</i>	98 m <sup>2</sup>
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga och cykelförråd
	<i>Garage</i>	45 st
	<i>P-platser</i>	99 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		Förskola samt skola finns i närheten. Hälsocentral finns i Mjölby ca 15 km från objektet.

## 5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	45 310 000 kr, taxeringsår 2024
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	8 751 197 kr, motsvarande ca 1 159 kr/m <sup>2</sup> totalyta
<i>Yttre fond</i>	3 531 455 kr
<i>Höjning av avgift</i>	5 % 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**

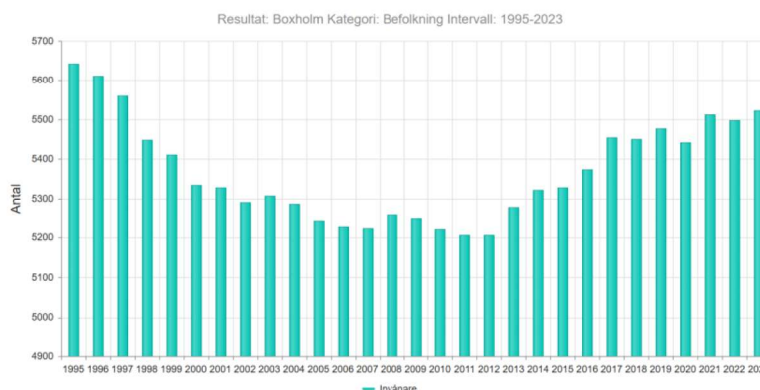
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

## 7 Marknadsvärdebedömning

### 7.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Boxholms kommun ligger i Östergötlands län och präglas av skogsområden, sjöar och jordbruksmark. Kommunen har en lång industriell historia och är mest känd för sin ostproduktion och järnbrukstradition. Centralorten Boxholm är kommunens största tätort, och utanför centralorten finns mindre samhällen och byar som Malexander, Strålnäs och Blåvik. Kommunen har en befolkning på cirka 5 500 personer (2023, MSCI), där de flesta bor i centralorten, medan resten är spridda över landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

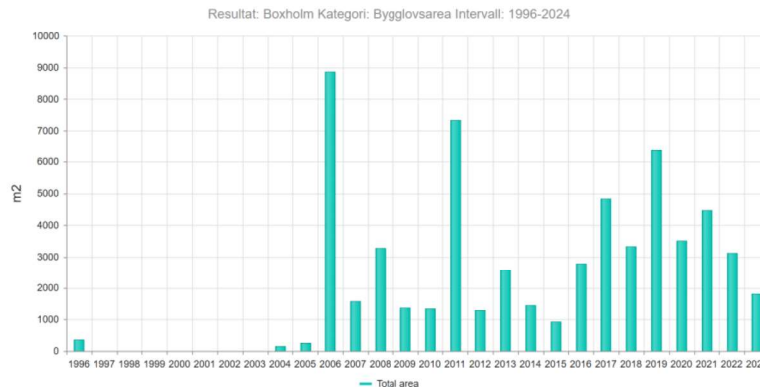
Boxholm ligger vid Södra stambanan, vilket ger kommunen goda tågförbindelser till Linköping, Mjölby, Tranås och Nässjö. Riksväg 32 passerar genom kommunen och ger goda vägförbindelser till Mjölby i norr och Eksjö i söder. Den lokala och regionala busstrafiken sköts av Östgötatrafiken, som knyter samman Boxholm med omgivande orter. Närmaste större flygplats är Linköping City Airport, som ligger cirka 40 minuters bilresa bort.

#### Näringsliv

Boxholm har en lång industriell tradition, där stål- och livsmedelsindustrin har varit viktiga sektorer. Boxholms Mejeri har historiskt varit en symbol för kommunen, även om produktionen numera är flyttad. Idag domineras näringslivet av småföretag inom tillverkningsindustri, service och jordbruk. Det finns ungefär 300 företag registrerade i kommunen. Större arbetsgivare är bland annat Ovako Bar AB (ståltillverkare), Boxholms kommun och företag inom skogsbruk och lantbruk. Besöksnäringen har också fått en större roll, där Malexander och Sommenområdet lockar turister med naturupplevelser, fiske och friluftsliv. Kommunen arbetar aktivt med näringslivsutveckling och stödjer företag genom lokala initiativ.

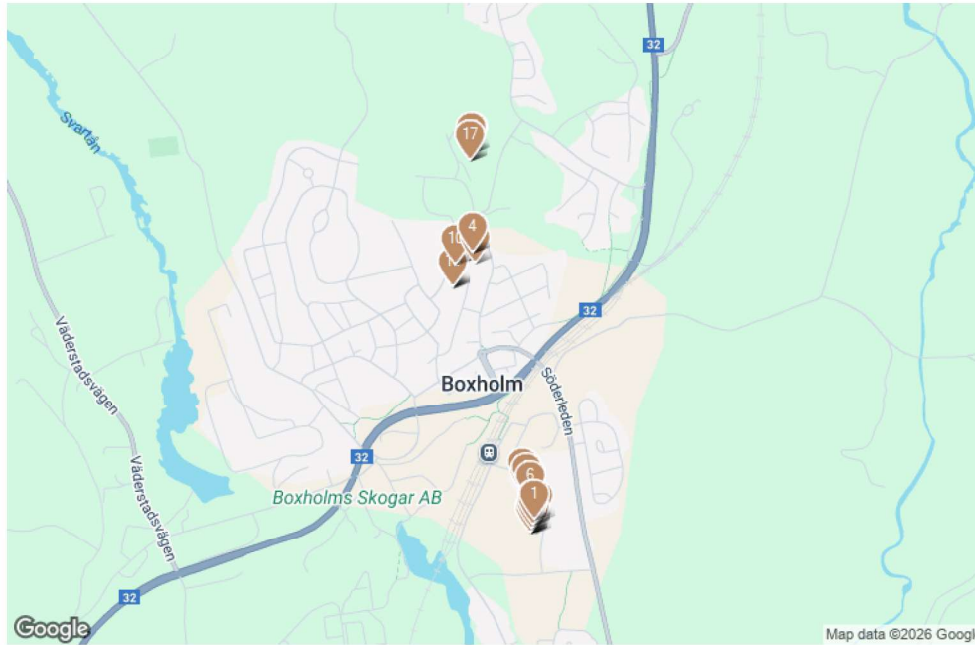
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 1 000 m<sup>2</sup> (2015) och över 5 000 m<sup>2</sup> (år 2019) (MSCI). Se diagram nedan:

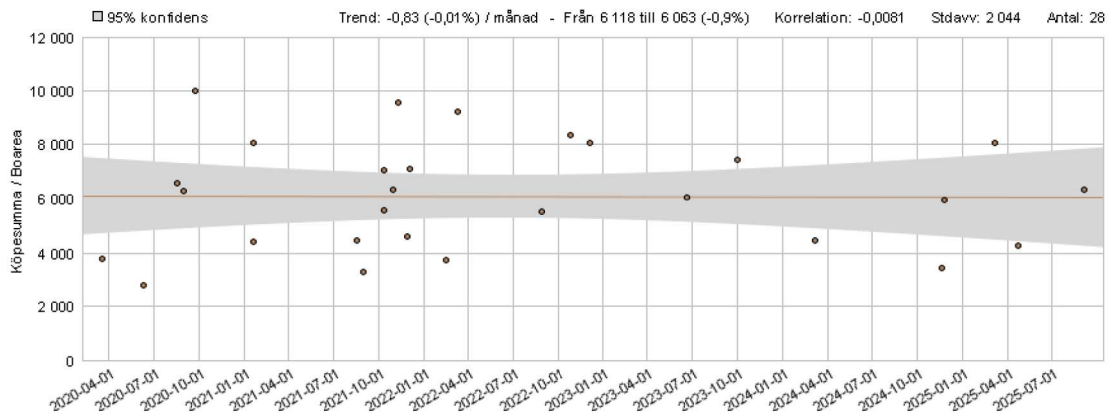


## 7.2 Ortsprisanalys

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 rum och kök och boyta 27 - 38 m<sup>2</sup>.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 105 000 - 270 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 763 - 7 105 kr/m<sup>2</sup> med medel 4 853 kr/m<sup>2</sup>.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Riksbyggen Boxholmshus nr 2	Bjursdalsvägen 6F	2024-03-06	27	1	0	1964	1 622	4 444	120 000
Riksbyggen Boxholmshus nr 2	Bjursdalsvägen 8B	2025-09-04	38	1	2	1964	2 310	6 315	240 000
Riksbyggen Boxholmshus nr 2	Bjursdalsvägen 6D	2023-06-21	38	1	2	1964	2 001	6 052	230 000
Riksbyggen Brf Boxholmshus nr 2	Bjursdalsvägen 8B	2022-08-28	38	1	2		1 981	5 526	210 000
RBF Boxholmshus 2	Bjursdalsvägen 6C	2022-02-16	38	1	3	1964	1 981	3 736	142 000
RBF Boxholmshus 2	Bjursdalsvägen 6 F	2021-12-03	38	1	2	1964	1 981	7 105	270 000
RBF Boxholmshus 2	Bjursdalsvägen 6D	2021-08-30	38	1	3	1964	1 890	3 289	125 000
RBF Boxholmshus 2	Bjursdalsvägen 6B	2021-08-19	38	1	3	1964	1 890	4 447	169 000
Riksbyggen Boxholmshus nr 2	Bjursdalsvägen 6C	2020-06-10	38	1	2	1964	1 831	2 763	105 000
Medel								4 853	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingobjektets läge bedöms som bra. Objektet har normal standard i Sämre skick. Renoveringsbehov föreligger Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 85 000 kr, motsvarande 3 148 kr/m<sup>2</sup>.

### 7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per januari 2026**

**85 000 KRONOR**

**Åttiofemtusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 81 tkr - 89 tkr**

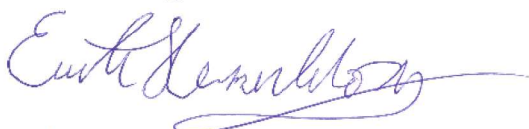
#### Nyckeltal

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

**3 148**

Katrineholm 2026-01-19

#### VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Vy från uteplats

## Bilaga II Kartor

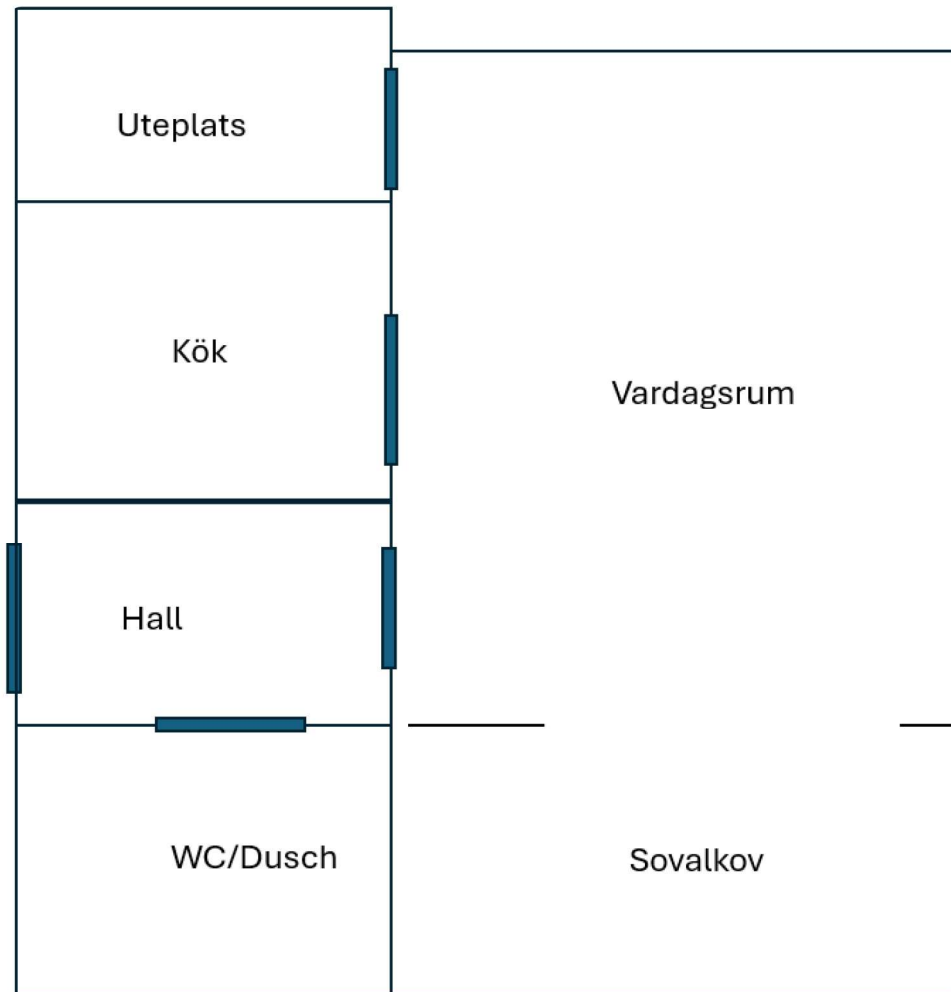


Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria





## Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

## Bilaga IV Fastighetsutdrag



# FastighetSök

DATA-IPM038-T

### Beteckningar

<b>Beteckning</b> Boxholm Dovhjärten 1	<b>UUID</b> 909a6a4d-7235-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 050090893	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2019-01-31
<b>Län- och kommunkod</b> 0560	<b>Distrikt</b> Ekeby Socken: ekeby	<b>Distriktskod</b> 108026	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2019-01-30
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-01-08

### Adress

**Adress**Bjursdalsvägen 8 A, 8 B, 8 C, 8 D, 8 E, 8 F  
595 72 Boxholm

### Inskrivningsinformation

Lagfart

<b>Ägare</b> 723000-1120 Riksbyggen Bostadsrättsförening Boxholmshus Nr 2 Box 1515 581 15 Linköping Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Boxholmshus Nr 2 Boxholm	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1962-10-17	<b>Akt</b> 62/573
---	---------------------	--------------------------------------	----------------------

**Berört fång**62/573, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1962-03-08  
Ingen köpeskilling redovisad**Anmärkningar**

Id-nummer kompletterat 05/36966

### Inteckningar

Totalt antal teckningar: 3  
Totalt belopp: 4 294 300 SEK

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	442 000 SEK	2005-10-31	05/36874
2	2 374 300 SEK	2005-10-31	05/36875
3	1 478 000 SEK	2005-10-31	05/36876

Ajoudförande inskrivningsmyndighet

**Myndighet**  
Lantmäteriet**Telefonnummer****Kontorbeteckning**  
Eksjö**E-mail**

0771-63 63 63

fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Tomtindelning Dovhjorten	1961-06-27	05-BOX-459
Detaljplan Kvarteret dovhjorten och draken	2011-05-30 Genomf. start: 2011-06-21 Genomf. slut: 2016-06-20 Laga kraft: 2011-06-20	0560-P11/4

## Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	343114-9	Ja	Fastighet
<b>Samtaxering för registerenhet</b>			
Boxholm Dovhjorten 1 Boxholm Draken 1			
<b>Taxeringsår</b> 2025	<b>Taxeringsvärde</b> 43 184 000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b> 34 141 000 SEK	<b>därav markvärde</b> 9 043 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b> 723000-1120 Riksbyggen Bostadsrättsförening Boxholmshus Nr 2 Box 1515 58115 Linköping		<b>Andel</b> 1 / 1	<b>Juridisk form</b> Bostadsrättsföreningar

## Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301955266 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
43 000 SEK	560096	96 kvm	448 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

## Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 29746107 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
9 000 000 SEK	560096	9 595 kvm	938 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

## Värderingsenhet hyreshus lokal 39409107 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
141 000 SEK	560096	255 kvm	57 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1964	<b>Tillbyggnadsår</b> 2024	<b>Värdeår</b> 1964
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

## Värderingsenhet hyreshus bostad 29744107 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
34 000 000 SEK	560096	7 738 kvm	7 583 000 SEK/år

<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1964	<b>Tillbyggnadsår</b> 2024	<b>Värdeår</b> 1964
<b>Tillhör byggnad</b> 1			
<b>Allmänna delen</b>			
Åtgärd			
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>		<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Tomtmätning		1961-08-03	
Införd i tomtboken		1961-08-18	
Fastighetsreglering		1999-12-30	0560-99/25
Ursprung			
Boxholm Timmerö 3:1			
Läge, Karta			
<b>Område</b>	<b>Typ</b>	<b>N (SWEREF99 TM)</b>	<b>E (SWEREF99 TM)</b>
1	Markområde	6449993.7	503367.3
Areal			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Total	9 676 m <sup>2</sup>	9 676 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Tidigare beteckningar			
<b>Beteckning</b>		<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
E-Ekeby Dovhjorten:1		1992-02-26	0586-91/37

Källa: Lantmäteriet

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