



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	BOXHOLM
Bostadsrättsförening	BRF BOXHOLM B1
Lägenhet nr	11086
Värdetidpunkt	2026-03-23



Huvudobjekt, flerbostadshus med ljus fasad

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

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 2026-03-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	BOXHOLM
Bostadsrättsförening	BRF BOXHOLM B1
Lägenhet nr	11086
Adress	Dalgårdsgatan 9c, lgh 1101 595 70 Boxholm
Område	Ekeby
D-nr	F-2901-25-05

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 11086 i BRF BOXHOLM B1 i Boxholm kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 62,6 m² fördelat på 2 rok, på våning 1 av 3.

Månadsavgiften är 3 160 kr/mån. I avgiften ingår [FÄLT brf-ingår: tom].

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 333 tkr - 368 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 591

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 2026-03-12 av Dennis Gunnar. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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 11086, Skatteverkets lgh nr 1101	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, sovrum, vardagsrum, kök och hygienrum	
Boarea	62,6 m²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rok	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Klinker och laminat	
Vägg	Tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Asko), köksfläkt (Thermex), diskmaskin (Cylinda), kyl (Siemens), frys (Siemens)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/bad, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, badkar, tvättmaskin (Indesit), torktumlare (Indesit)	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 160 kr
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrad.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2023

<i>Bostadsrättsförening</i>	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOXHOLM B1, orgnr 769607-2144
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Boxholm BERGET 2
<i>Ålder</i>	Byggår 1970
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus Totalt 20 st lägenheter och 0 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 1 137 m ² <i>Lokaler</i> 0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	
	<i>Garage</i>
	<i>P-platser</i>
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	Förskola, skola samt hälsocentral finns i närheten av objektet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	6 549 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	229 364 kr, motsvarande ca 202 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	616 413 kr
<i>Underhåll</i>	Föreningen har en utarbetad underhållsplan
<i>Höjning av avgift</i>	5 % 2024-01-01

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

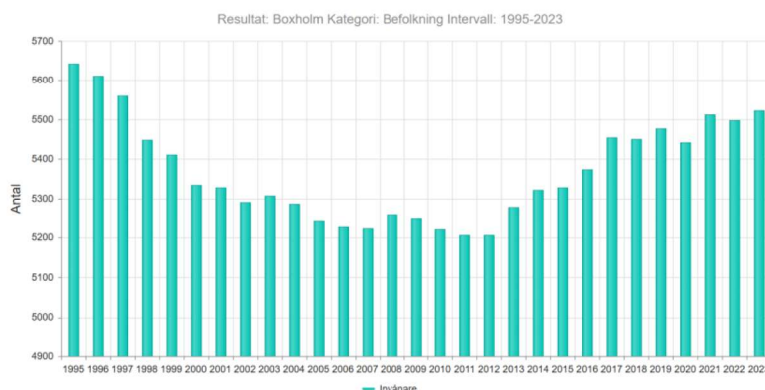
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

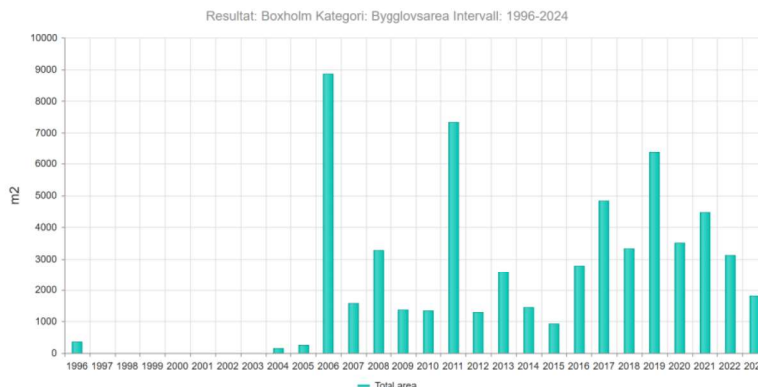
Boxholm ligger vid Södra stambanan, vilket ger kommunen goda tågförbindelser till Linköping, Mjölby, Tranås och Nässjö. Riksväg 32 passerar genom kommunen och ger goda vägförbindelser till Mjölby i norr och Eksjö i söder. Den lokala och regionala busstrafiken sköts av Östgötatrafiken, som knyter samman 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.

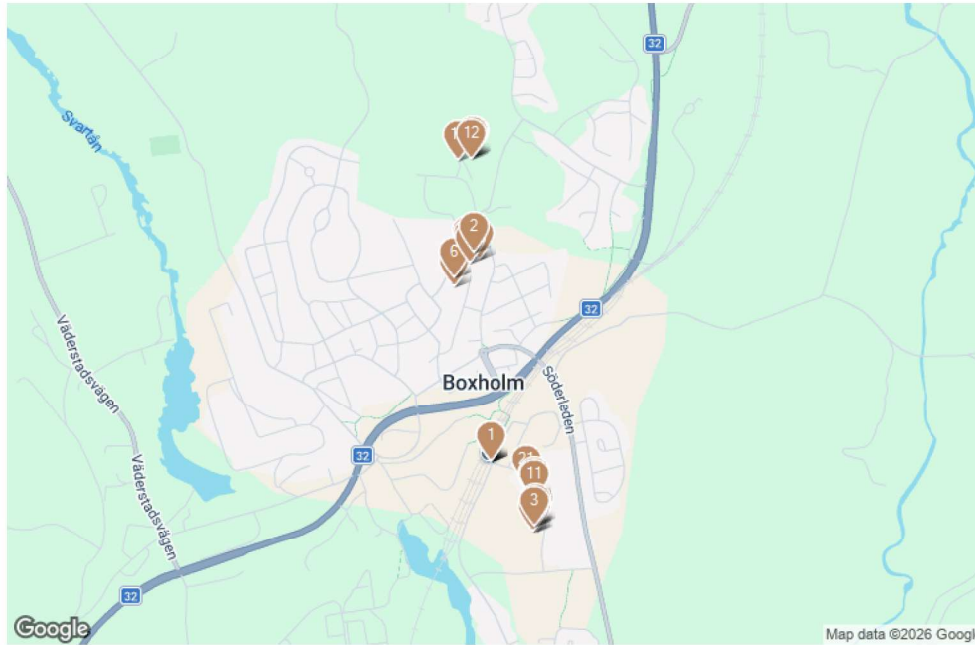
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 1 000 m² (2015) och över 5 000 m² (år 2019) (MSCI). Se diagram nedan:

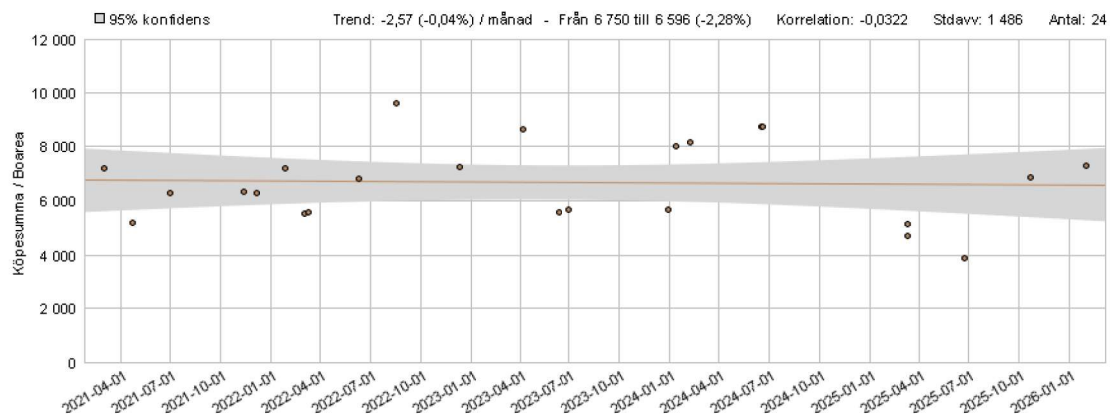


7.2 Ortsprisanalys

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 2 rum och kök och boyta 63 m².

Sökningen genererade 3 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 325 000 - 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 191 - 5 591 kr/m² med medel 5 458 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
BRF Boxholm B1	2023-06-11	62,6	2	1		3 010	5 591	350 000
BRF Boxholm B1	2022-03-11	62,6	2	1		3 010	5 591	350 000
BRF Boxholm B1	2021-04-24	62,6	2	1	1970	3 010	5 191	325 000
Medel							5 458	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra läge med normal standard i Normalt skick. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 350 000 kr, motsvarande 5 591 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 333 tkr - 368 tkr

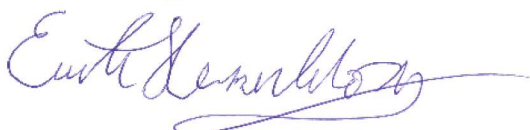
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 591

Katrineholm 2026-03-26

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Dennis Gunnar
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksida



Gemensam innegrård

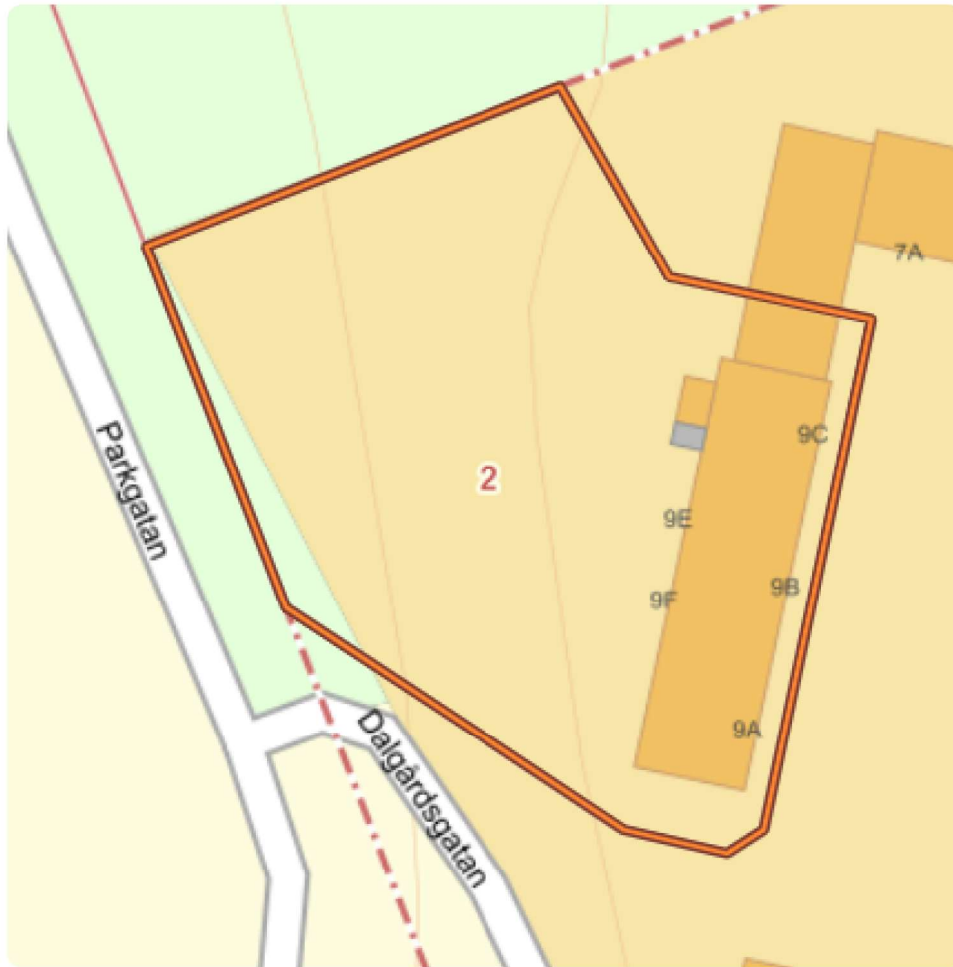


Vy från balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

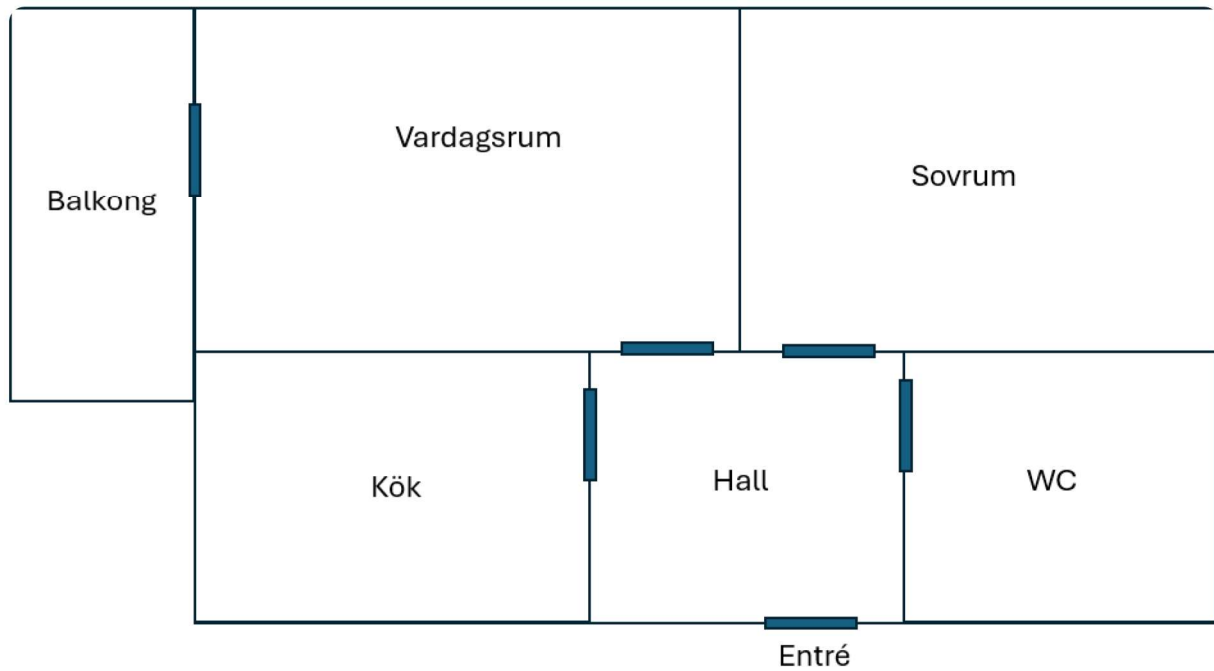


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 **FastighetSök**

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Boxholm Berget 2	UUID 909a6a4e-c4d6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 050177592	Senaste ändringen i allmänna delen 2002-11-05
Län- och kommunkod 0560	Distrikt Ekeby Socken: ekeby	Distriktskod 108026	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-06-14
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-03-02

Adress

Adress
Dalgårdsgatan 9 A, 9 B, 9 C, 9 E, 9 F
595 70 Boxholm

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769607-2144 Bostadsrättsföreningen Boxholm R1 C/O Ff-Fastighetsservice AB Box 5018 600 05 Norrköping Inskrivet ägarnamn: Brf Boxholm B1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2003-04-23	Akt 03/10986
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

03/10986, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2002-03-19
Köpeskilling: 210 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 250 000 SEK

Nr 1	Belopp 250 000 SEK	Inskrivningsdag 2018-06-12	Akt D-2018-00294310:1
----------------	------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Berget 1

Datum

2001-09-11
Genomf. start: 2001-10-06
Genomf. slut: 2006-10-05
Laga kraft: 2001-10-05

Akt

0560-P03/7

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0560-02/11.1
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att nyttja vägen a			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Boxholm Berget 2			
Last Boxholm Berget 1			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	0560-02/11.2
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att nyttja vägen b samt område c för parkeringsplatser till 25 bilar			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Boxholm Berget 2			
Last Boxholm Berget 1			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gång-och cykelväg	Förmån	Officialservitut	0560-02/11.3
Bildningsåtgärd Avstyckning			
Beskrivning Rätt att använda gång-och cykelvägen d			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Boxholm Berget 2			
Last Boxholm Berget 1			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 358544-9	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 6 549 000 SEK	därav byggnadsvärde 5 200 000 SEK	därav markvärde 1 349 000 SEK
Taxerade ägare 769607-2144 Bostadsrättsföreningen Boxholm B1 C/O Ff-Fastighetsservice AB Box 5018 60005 Norrköping		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300009776 (2025)			
Taxeringsvärde 1 349 000 SEK	Riktvärdeområde 560096	Byggrätt ovan mark 1 421 kvm	Riktvärde byggrätt 949 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 300002849 (2025)			
Taxeringsvärde 5 200 000 SEK	Riktvärdeområde 560096	Bostadsyta 1 137 kvm	Hyra 1 114 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2010	Värdeår 1970
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

2002-11-05

Akt

0560-02/11

Ursprung

Boxholm Berget 1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6451410.4

E (SWEREF99 TM)

503093.6

Areal

Område

Total

Totalareal

3 662 m²

Därav landareal

3 662 m²

Därav vattenareal

0 m²

Källa: Lantmäteriet

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