

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Bostadsrättsförening

Lägenhet nr

Värdetidpunkt

Årjäng

BRF Prästnästet 1

Lägenhet nr 9

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med vit träfasad och grå trädetaljer.

Företag

Adress

Värderingsinstitutet Norra AB

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

Hemsida

E-post

026-10 29 04

www.properate.se

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Årjäng	Bostadsrättshavare	F-554-25-17
Bostadsrättsförening	Prästnäset 1	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	9	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Flottarevägen 6A 672 41 Töcksfors	Besiktningstidpunkt	2025-03-28

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 1 av 2. Uteplats.
Boarea	86,6 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Töcksfors ca 15 km från centralorten Årjäng, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i centralorten.
Månadsavgift	4 200 kr/mån. Därtill kommer kostnad för hushållsel och värme.

Marknadsvärde

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

1 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 900 000 – 1 100 000 kronor

Kr/kvm Boarea	11 547 kr/kvm
---------------	---------------

Katrineholm 2025-03-31

Värderingsinstitutet Norra AB


Erik Hernblom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




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 höri 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 utan närvaro av bostadsrättshavaren.

	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 9
Läge i byggnaden		Våning 1 av 2 Hiss finns ej
Byggår		2012
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och två sovrum.
Balkong/uteplats		Uteplats finns.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normalt skick och standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (okänt), Ugn (Electrolux), fläkt (okänt), kyl/frys (Siemens), Microugn (Siemens).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat.
	Vägg	Tapet.
	Tak	Skiva.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Bra skick. Inget synligt underhållsbehov.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja.

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Prästnäset 1
Fastighetsbeteckning		Töcksmarks Stom 2:77
Byggnader		5 flerbostadshus i 2 våningar
		Totalt 20 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	1 732 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Saknas.
	Carport	20 st
	P-platser	okänt antal.

Taxeringsvärde	10 357 000 kr
Långfristiga skulder	11 640 000 kr, motsvarande ca 6 720 kr/kvm totalyta
Yttre fond	0 kr
Underhåll	Uppgift saknas.
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerad. 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 3 rum och kök har gjorts i föreningen från 2021-04-13 och framåt med en boarea på 86,6 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 970 000 – 1 205 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 11 213 – 13 914 kr/kvm, se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Firma	Adress	Datum	Bygt	Boarea	Antalrum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
Brf Prästnäset	Flottarevägen 6C	2024-10-02	2013	86,6	3,0	2,0	4 700	1 100 000	12 702
Brf Prästnäset 1	Flottarevägen 4 C	2024-08-28	2012	86,5	3,0	2,0	4 700	970 000	11 213
Brf Prästnäset 1	Flottarevägen 4 D	2023-03-17	2012	86,6	3,0	2,0	4 700	1 025 000	11 836
Brf Prästnäset 1	Flottarevägen 6 C	2022-01-17	2012	86,6	3,0	2,0	4 085	975 000	11 258
Brf Prästnäset	Flottarevägen 8D	2021-09-20	2012	86,6	3,0	2,0	3 600	1 205 000	13 914
Brf Prästnäset 1	Flottarevägen 10 C	2021-08-23	2012	86,6	3,0	1,0	4 085	1 100 000	12 702
Brf Prästnäset 1	Flottarevägen 4 C	2021-05-19	2012	86,5	3,0	2,0	4 085	995 000	11 502
Brf Prästnäset 1	Flottarevägen 8 C	2021-04-13	2012	86,6	3,0	2,0	4 085	1 100 000	12 702
								1 058 750	12 229

Tabell över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenhet med normal standard. Bra skick. Inget synligt underhållsbehov. Värdet bedöms återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Pilen visar lägenhetens läge.



Foto, vy från baksida mot altan och gemensam trädgård.



Foto, vy från altan.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

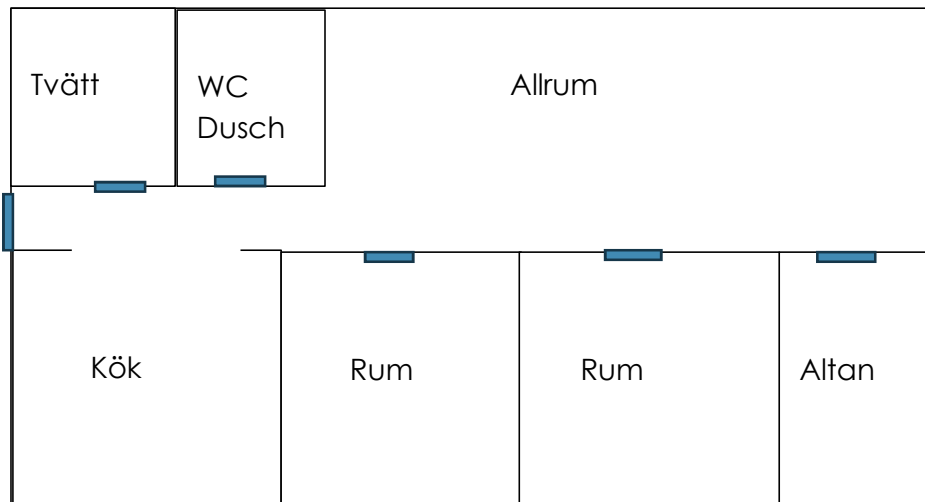


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Tas från Metria fastighetssök (038 allmän + taxering)

Fastighet

Beteckning Årjäng Töcksmarks Stom 2:77	UUID: ab4e5fed-deca-7145-e040- ed8f664416ec	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-02-05
Nyckel: 170227258	Län- och kommunkod 1765	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-03-23
Distrikt Töcksmark Socken: Töcksmark	Distriktskod 213046	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28

Adress

Adress Flottarevägen 2A-D, 4A-D, 6A-D, 8A-D, 10A-D 672 41 Töcksfors
--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6601471.9	320638.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 707 kvm	4 707 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769624-1525	1/1	2012-11-20	12/35574

Bostadsrättsförening Prästnäset 1

C/O Jörgen Karlsson
Flottarevägen 8d
672 41 Töcksfors

Inskrivet ägarnamn: Brf Prästnäset 1

Köp (även transportköp): 2012-11-12
Köpeskilling: 14.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 14.000.000 SEK

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

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		7.000.000 SEK	2014-09-30	D-2014- 00395423:1
Innehavare: D-2014-00395423:2 Väst kuststugan Ab Öxabäcksv. 9 51265 Mjöbäck				
2		7.000.000 SEK	2014-09-30	D-2014- 00395423:3
Innehavare: D-2014-00395423:4 Väst kuststugan Ab Öxabäcksv. 9 51265 Mjöbäck				

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Prästnäset	2007-05-28 Laga kraft: 2007-09-14 Genomf. start: 2007-09-15 Genomf. slut: 2017-09-14	1765-P09/23 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder (320)			
726925-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde därav byggnadsvärde	Taxeringsvärde därav markvärde
2022	10.357.000 SEK	9.600.000 SEK	757.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
769624-1525 Bostadsrättsförening Prästnäset 1 C/O Jörgen Karlsson Flottarevägen 8d 672 41 Töcksfors	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 300938355.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
757.000 SEK	1765062		

Byggrätt ovan mark 2 165 kvm	Riktvärde byggrätt 350 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 301099331.		
Taxeringsvärde 9.600.000 SEK	Bostadsyta 1 732 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.165.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2013	Tillbyggnadsår	Värdeår 2013
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter Gemensamhetsanläggningar Årjäng Töcksmarks Stom GA:1-3		
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2011-08-26	1765-11/67 Akt
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2013-12-13	1765-11/67 Akt
Särskild gränsutmärkning	2018-02-05	1765-2017/96 Akt
Ursprung Årjäng Töcksmarks Stom 2:21		
Ajourförande inskrivningsmyndighet Lantmäteriet Kontorbeteckning: Uddevalla Telefon: 0771-63 63 63		

Källa: Lantmäteriet