



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÅRJÄNG

Bostadsrättsförening

BRF ELOVSBY 19-21

Lägenhet nr

7-3

Värdetidpunkt

2025-12-17



Huvudbyggnad med tegelfasad

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

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 2025-12-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ÅRJÄNG
Bostadsrättsförening	BRF ELOVSBY 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 ELOVSBY 19-21 i Årjäng kommun ligger 10 km från centralorten. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Boarean uppgår till 60 m² 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

Etthundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 120 tkr - 180 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-17 av Håkan Bennetoft. 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 ² 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

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

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

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

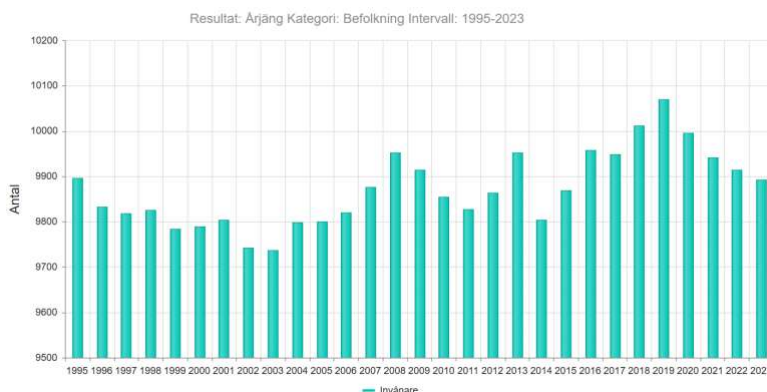
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Årjö 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 Årjö 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 Årjö och Töcksfors. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

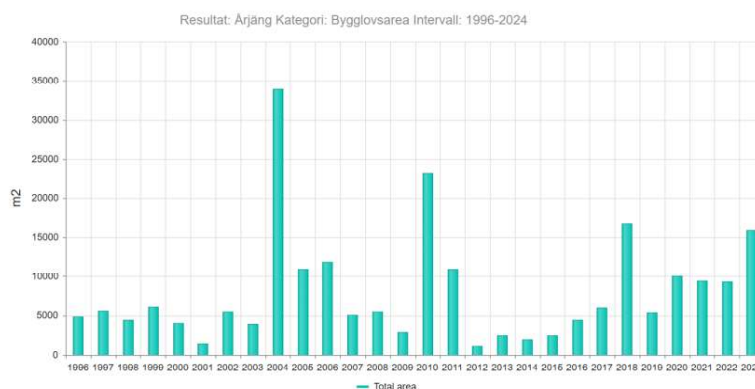
Årjö har goda vägförbindelser, där E18 är den viktigaste vägen genom kommunen. Den förbinder Årjö med Karlstad i öster och Oslo i väster, vilket gör kommunen till en viktig genomfartsled för både gods- och persontrafik. Busstrafiken drivs av Värmlandstrafik, med linjer till Karlstad, Arvika och Oslo. Närmaste tågstation finns i Arvika, cirka 50 km öster om Årjö, med vidare förbindelser till Stockholm och Oslo. Närmaste flygplats är Karlstad Airport, som ligger cirka 1 timme och 20 minuters 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 Dalslands kanal, Glaskogens naturreservat och Nordiska Travmuseet. Kommunen är även känd för sina travbanor och hästsportsevenemang, särskilt på Årjängstravet.

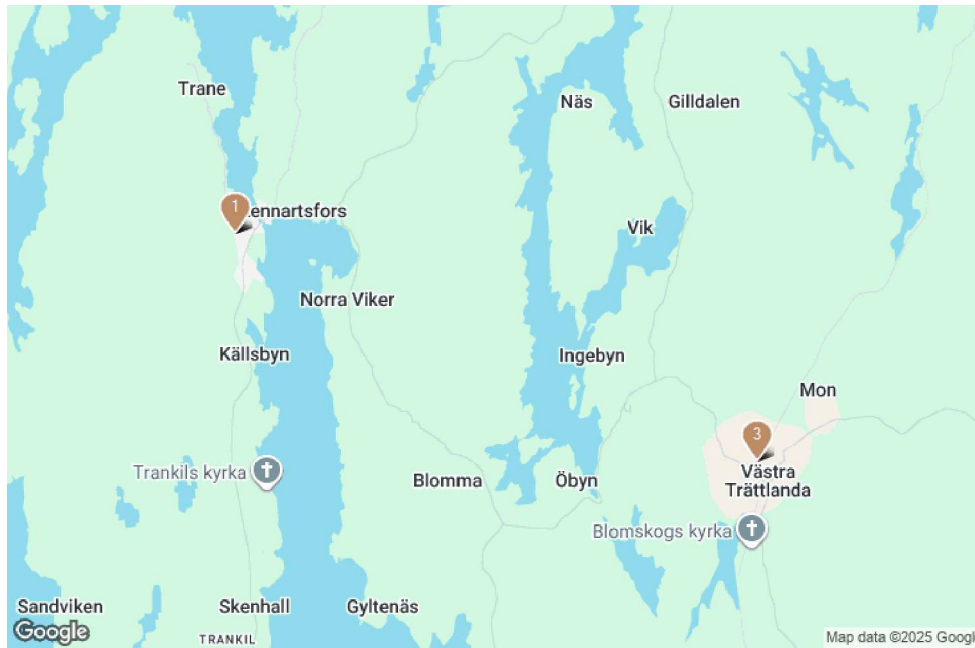
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 2000 m² (2015) och över 15 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

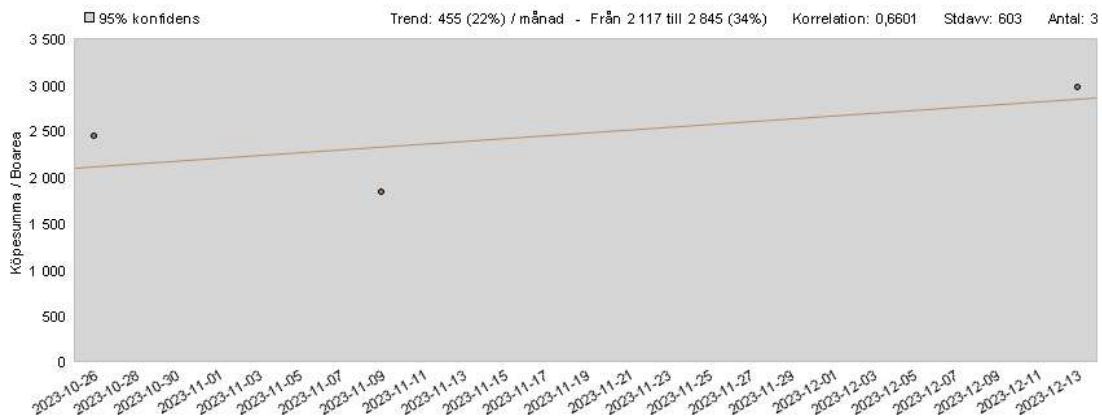


7.2 Ortsprisanalys

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 m².

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/m² med medel 2 418 kr/m².

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/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

150 000 KRONOR

Etthundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 120 tkr - 180 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

2 500

Katrineholm 2025-12-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Håkan Bennetoff
Jurist & Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

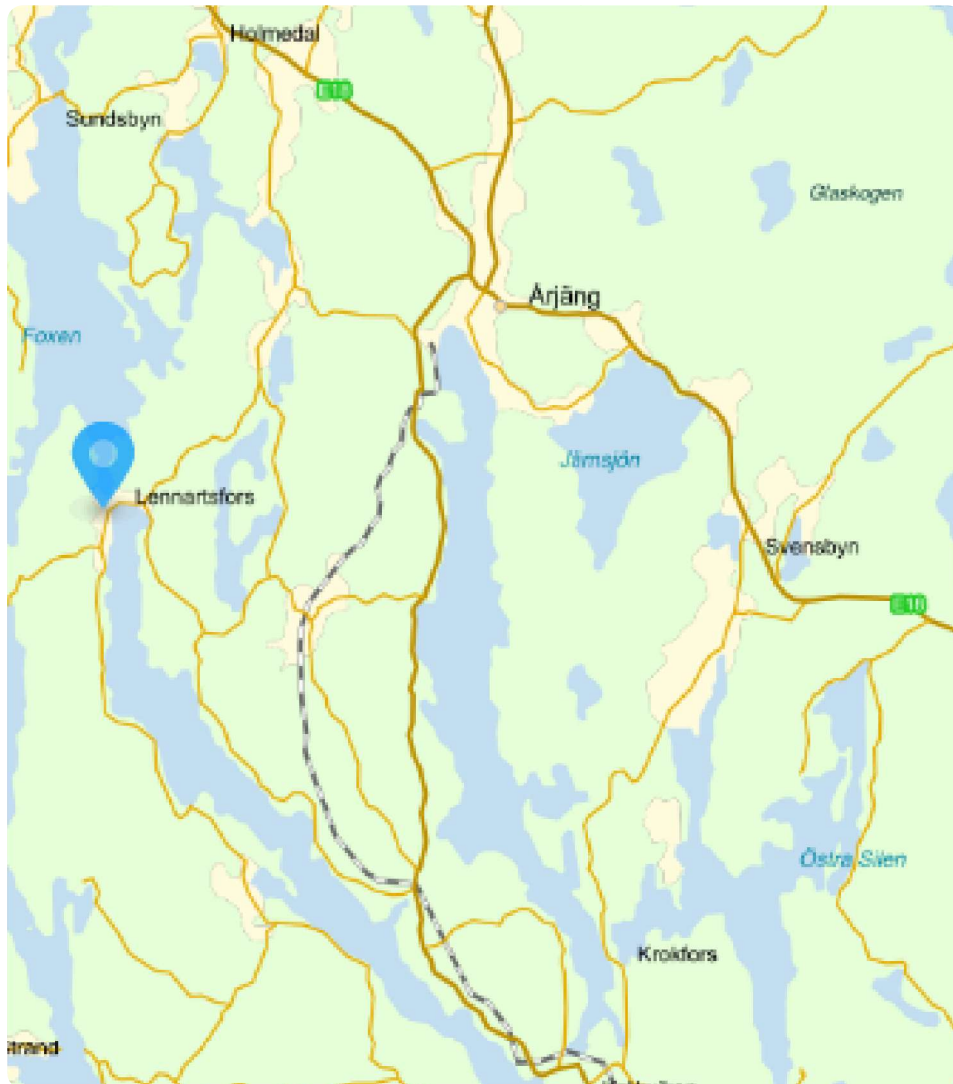
Bilaga I Foton utvändigt



Vy från baksida



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



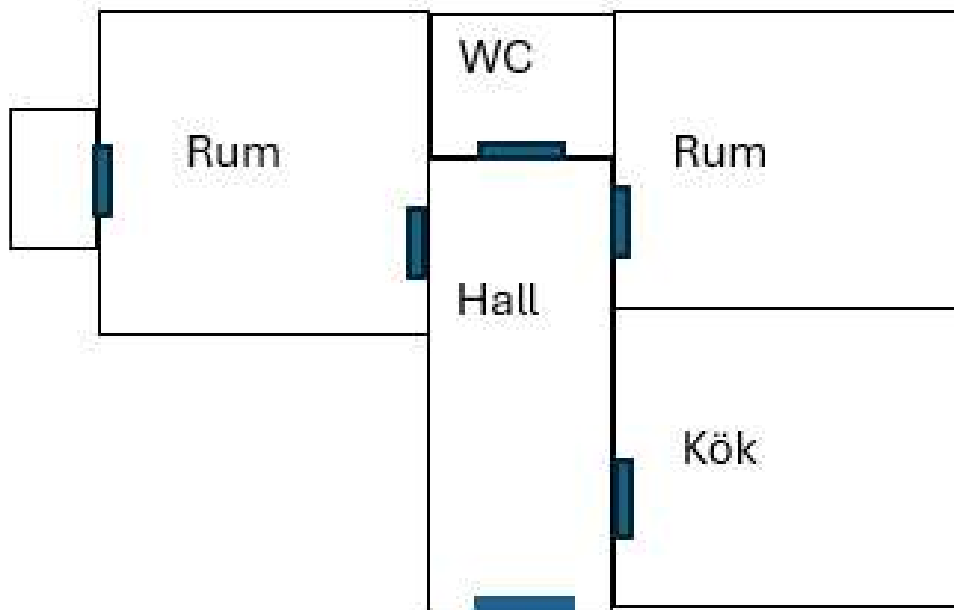
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

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

Adress

Adress
Elovsbyn Åsen 2 A, 2 B
672 92 Årjäng

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769614-6203 Elovsbyn 19-21 Brf C/O Höglind Ekonomikonsult Söderholm, Lennartsfors 672 92 Årjäng Inskrivet ägarnamn: Elovsbyn 19-21 Brf	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2007-03-06	Akt 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 inteckningar: 1
Totalt belopp: 3 100 000 SEK

Nr 1	Belopp 3 100 000 SEK	Inskrivningsdag 2022-11-18	Akt D-2022-00473331:2
Anmärkningar Belastar även: Årjäng Trankils-Elovsbyn 1:19,21 Avsäg ursprungligen även: Årjäng Trankils-Elovsbyn 1:19,21			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

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

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 306416-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 2 035 000 SEK	därav byggnadsvärde 1 637 000 SEK	därav markvärde 398 000 SEK
Taxerade ägare 769614-6203 Elovsbyn 19-21 Brf C/O Höglind Ekonomikonsult Söderholm, Lennartsfors 67292 Årjäng	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 14791395 (2025)

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

Värderingsenhet hyreshus bostad 14790395 (2025)

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

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning Sammanläggning	Datum 1970-01-28	Akt 17-U-188
---	----------------------------	------------------------

Ursprung

Årjäng Källshyn 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 ²	3 924 m ²	0 m ²

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