



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SUNDSVALL
Bostadsrättsförening	BRF RÅGEN
Lägenhet nr	30-2067-4-634
Värdetidpunkt	2025-12-22

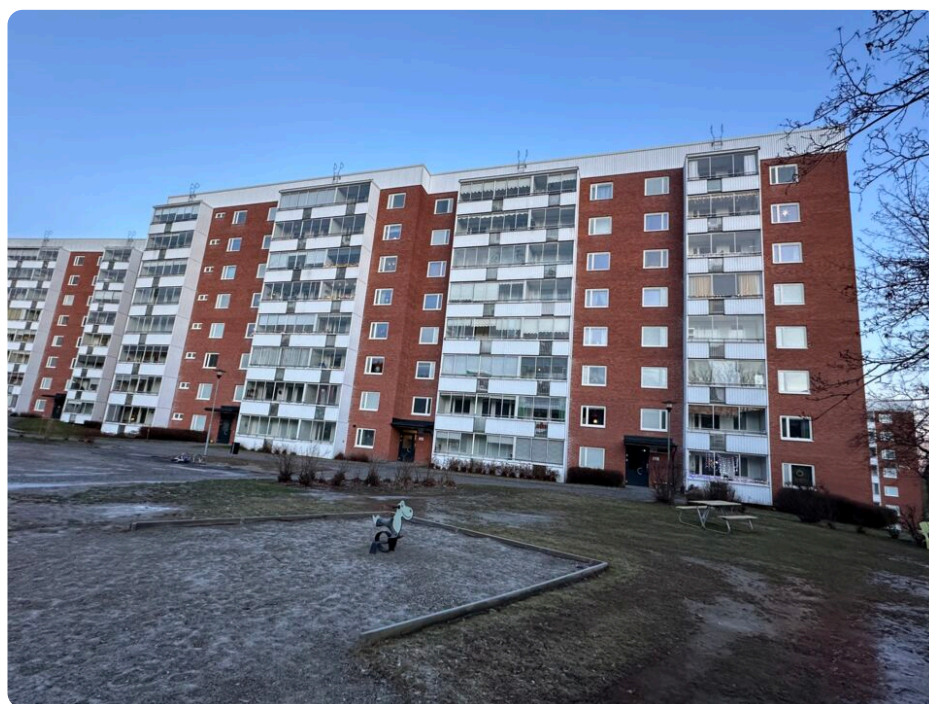


Foto flerbostadshus med tegelfasad, inglasade balkonger samt vita detaljer

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värbolsvägen 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	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

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 2025-12-22.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SUNDSVALL
Bostadsrättsförening	BRF RÅGEN
Lägenhet nr	30-2067-4-634
Adress	NACKSTAVÄGEN 32 B 853 52 Sundsvall
Område	Nacksta
Bostadsrättshavare	D-nr F-2338-25-22

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 30-2067-4-634 i BRF RÅGEN i Sundsvall kommun ligger i Nacksta, ca 3 km från centrala Sundsvall. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, stadsdelscentrum och av naturmark.

Boarean uppgår till 76 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 1 av 8.

Månadsavgiften är 5 895 kr/mån från och med jan 2026 enligt bostadsrättshavaren. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 125 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025
350 000 KRONOR
Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 325 tkr - 375 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

4 605

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 2025-12-22 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren.

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 2029-03-05, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 30-2067-4-634, Skatteverkets lgh nr 1001
Läge i byggnaden	Våning 1 av 8. Hiss finns
Planlösning	Hall, 2 sovrum, kök, vardagsrum och hygienrum
Boarea	76 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och plastmatta. Lister saknas delvis
Vägg	Målade, tapet och väv. I ett rum är tapeter nedrivna, pga påbörjad renovering
Tak	Målat, äldre akustikplattor
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Futurum), kyl (Whirlpool), frys (Whirlpool) Parallellt kök med ljusa skåpluckor. Underskåp saknas delvis (tillgänglighetsanpassat) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, golvvärme, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard, normalt skick. Renoverat i samband med föreningens stambyte/renovering
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt till äldre skick. Renoverat hygienrum.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 895 kr. I avgiften ingår värme och vatten. <i>Källa: Avser ny avgift enl bostadsrättshavaren, from 1/1 -26</i> Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 125 kr. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	695 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		HSB:S BRF RÅGEN I SUNDSVALL, orgnr 789200-5914
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Rågen 11 mfl
<i>Ålder</i>		Byggår 1971
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus Totalt 673 st lägenheter och 10 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	45 512 m ²
	<i>Lokaler</i>	185 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga, uthyrningslgh, samlingslokal, snickar- och cykelrum
	<i>Garage</i>	320 st
	<i>P-platser</i>	540 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus, stadsdelscentrum och av naturmark
<i>Avstånd</i>		3 km till kommunens centralort I området finns förskola, skola, hälsocentral och livsmedelsbutik mm.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	314 304 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	153 856 116 kr, motsvarande ca 3 367 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	39 070 290 kr
<i>Underhåll</i>	Föreningen har en underhållsplan. För genomförda och planerade åtgärder, se årsredovisningen
<i>Höjning av avgift</i>	5 % år 2025. Även höjning 2026 enligt bostadsrättshavaren
<i>Kontaktperson BRF</i>	Se årsredovisningen

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

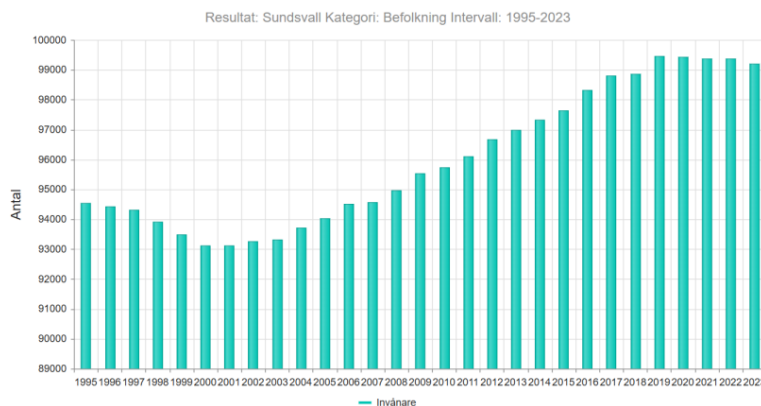
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Sundsvalls kommun ligger vid Bottenhavet i den södra delen av Västernorrlands län. Kommunen består av både kust- och inlandsterräng, där Sundsvall är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 99 213 personer (2023, MSC1), där en stor del bor i centralorten Sundsvall. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

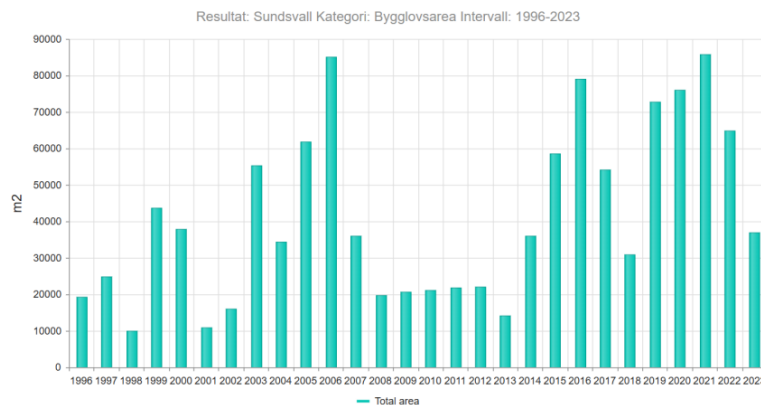
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har utmärkta vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Sundsvalls centralstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm (cirka 3,5 timmar), Östersund och Umeå. Kommunen har även en betydande hamnverksamhet vid Sundsvalls hamn, som är en av de största i Norrland och hanterar både gods- och containertrafik. Den närmaste flygplatsen är Sundsvall-Timrå Airport, belägen cirka 20 minuter med bil från Sundsvall centrum. De största närliggande städerna är Härnösand, Hudiksvall och Östersund, alla inom ett par timmars avstånd.

Näringsliv

Sundsvall är en diversifierad näringslivskommun med sektorer inom industri, teknologi, handel och offentlig verksamhet. Kommunen har drygt 15 500 registrerade företag där lejonparten utgörs av aktiebolag och enskilda firmor. Sundsvalls kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. Den största arbetsgivaren är Sundsvalls kommun följt av Region Västernorrland. Den största privata arbetsgivaren är skogsbolaget SCA där bolagets huvudkontor också finns. En annan stor arbetsgivare är också Telia Company. I Sundsvall finns även flera försäkringsbolag, banker och fastighetsbolag med administrativa kontor i staden. Kommunen har också en industriell närvaro med företag som Permobil Software och AkzoNobel. Utöver detta spelar handel en viktig roll med Birsta City som ett av Norrlands största handelsområden. Sundsvalls kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Sundsvall Open Trot och Stenstansdagarna, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Besöksnäringen är också betydande för näringslivet med sevärdheter som Norra Berget, Kulturmagasinet och det natursköna området runt Södra Stadsberget.

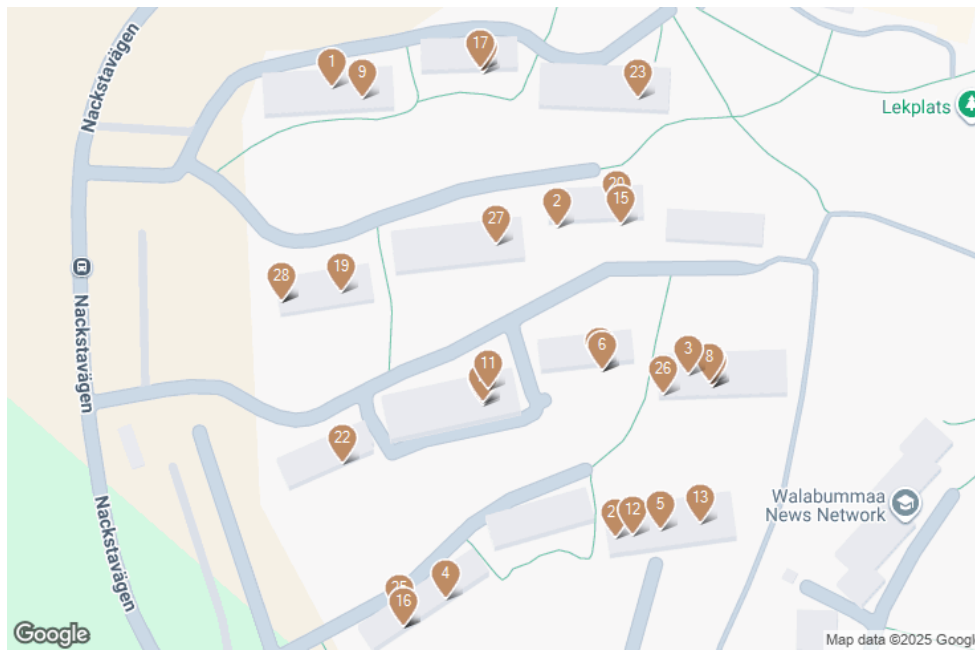
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 30 000 m² (år 2018) till nästan 90 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

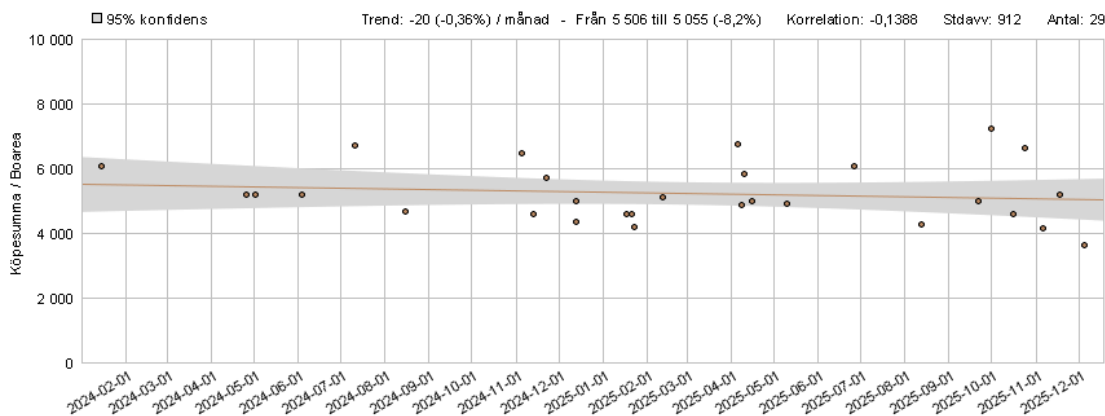


7.2 Ortsprisanalys

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 3 rum och kök och boyta 74 - 77 m².

Sökningen genererade 18 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 268 050 - 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 622 - 7 236 kr/m² med medel 5 155 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB:s BRF Rågen i Sundsvall	Nackstavägen 50C	2025-12-05	74	3	5	1971-1973	6 147	3 622	268 050
BRF Rågen HSB	Nackstavägen 46A	2025-11-18	77	3	6	1972	6 396	5 194	400 000
Brf Rågen (HSB)	Nackstavägen 40A	2025-11-06	77	3	3	1974	6 176	4 155	320 000
BRF Rågen HSB	Nackstavägen 28C	2025-10-24	76	3	8	1972	6 210	6 644	505 000
BRF Rågen HSB	Nackstavägen 32B	2025-10-16	77	3	2	1972	6 120	4 610	355 000
HSB:s BRF Rågen i Sundsvall	Nackstavägen 38B	2025-10-01	76	3	6	1971-1974	6 195	7 236	550 000
HSB:s BRF Rågen i Sundsvall	Nackstavägen 38 B	2025-09-22	76	3	7	1971 - 1974	6 210	5 000	380 000
Brf Rågen /HSB Södra Norrland	Nackstavägen 40 B	2025-08-13	77	3	3	1972-1974	6 301	4 285	330 000
HSB:s BRF Rågen i Sundsvall	Nackstavägen 50C	2025-06-26	74	3	6	1971-1974	6 162	6 081	450 000
BRF Rågen	Nackstavägen 38B	2025-05-10	76	3	1	1971	5 634	4 934	375 000
Brf Rågen	Nackstavägen 36C	2025-04-16	76	3	1		5 634	5 000	380 000
Brf Rågen (HSB)	Nackstavägen 32A	2025-04-10	77	3	4	1974	6 326	5 844	450 000
Brf Rågen (HSB)	Nackstavägen 32C	2025-04-08	76	3	6	1974	6 320	4 868	370 000
Brf Rågen	Nackstavägen 36C	2025-04-06	74	3	4	1972-1974	6 122	6 756	500 000
Brf Rågen /HSB Södra Norrland	Nackstavägen 46 B	2025-02-12	74	3	6	1972-1974	6 287	5 135	380 000
BRF Rågen HSB	Nackstavägen 28B	2025-01-23	76	3	8	1972	6 210	4 210	320 000
HSB:s BRF Rågen i Sundsvall	Nackstavägen 52B	2025-01-21	76	3	6	1971-1973	6 195	4 605	350 000
HSB:s BRF Rågen i Sundsvall	Nackstavägen 52B	2025-01-18	76	3	4		5 889	4 605	350 000
Medel								5 155	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett något sämre läge i området på våning 1. Lägenheten har normal standard och normalt till äldre skick. Renoverat hygienrum. Värdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 350 000 kr, motsvarande 4 605 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 325 tkr - 375 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

4 605

Sundsvall 2025-12-30

VärderingsInstituten Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto flerbostadshus med tegelfasad, inglasade balkonger samt vita detaljer. Markeringen visar läget för lägenheten.



Foto flerbostadshus med tegelfasad samt vita detaljer. Markeringen visar läget för lägenheten

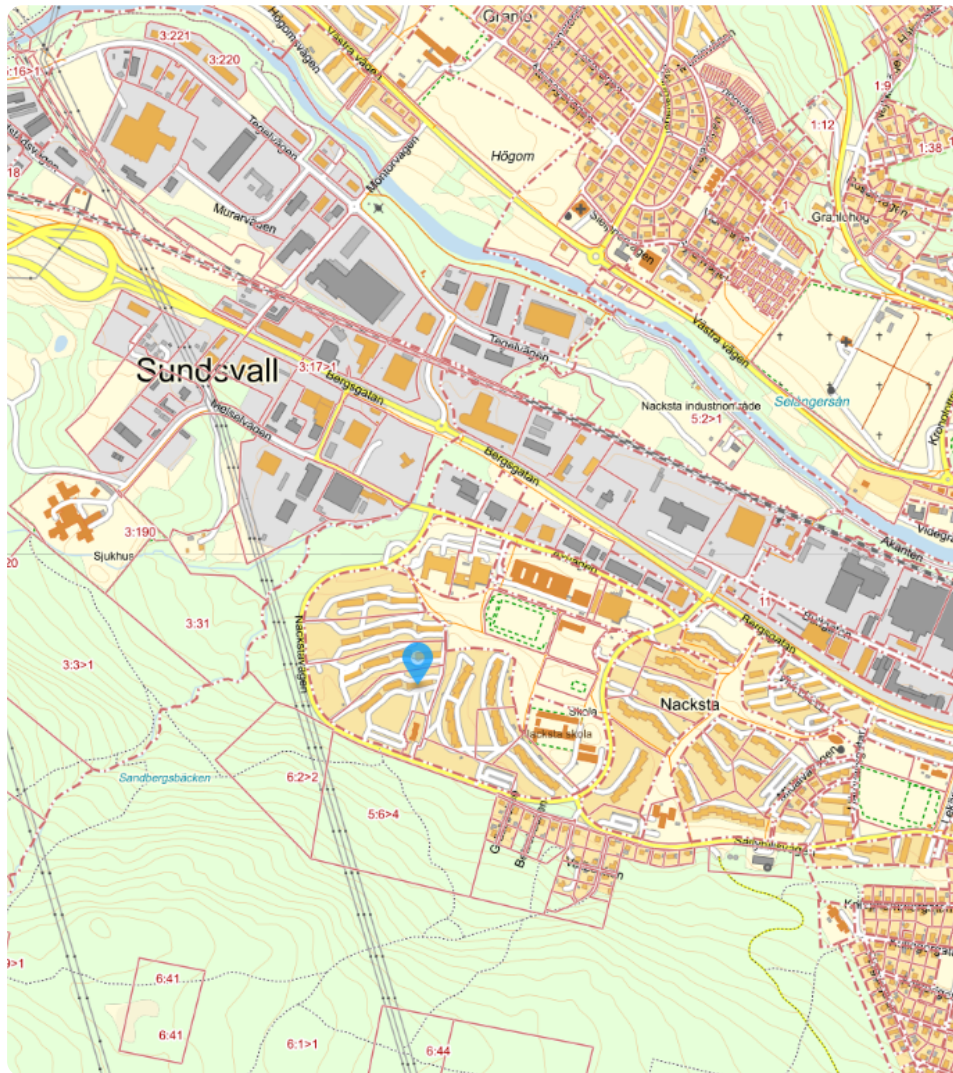


Foto gemensam gård med lekplats mm



Vy från balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

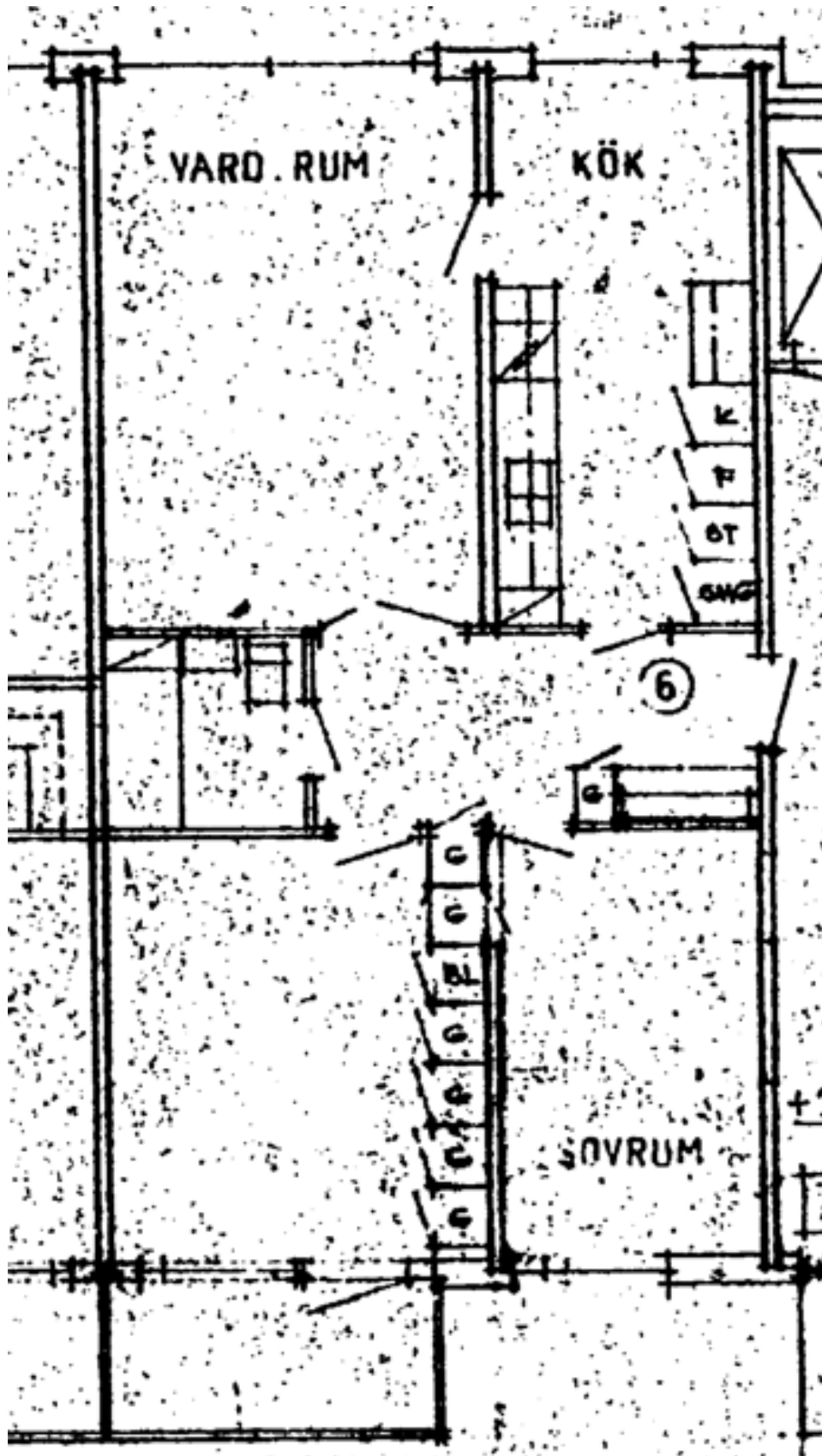


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: sundsvall.se

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Sundsvall Rågen 11	909a6a80-d91b-90ec-e040-ed8f66444c3f	220071769	2023-11-28
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2281	Sundsvalls Gustav Adolf	320004	2018-12-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-12-19

Adress

Adress

Nackstavägen 28 A, 28 B, 28 C, 30 A, 30 B, 32 A, 32 B, 32 C
853 52 Sundsvall

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
789200-5914 Hsb:s Brf Rågen I Sundsvall 2067 Box 269 851 04 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Rågen I Sundsvall	1/1	1970-12-09	70/1215

Berört fång

70/1215, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1970-10-19
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 99/2661

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 48 009 774 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	4 690 000 SEK	2008-06-11	08/11288
3	3 410 000 SEK	2008-06-11	08/11289
4	8 185 700 SEK	2008-06-11	08/11290
5	4 753 000 SEK	2008-06-11	08/11291
6	6 971 074 SEK	2017-09-20	D-2017-00486842:1
7	20 000 000 SEK	2018-11-22	D-2018-00612243:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: fjärrvärmeledning mm	1973-05-16	73/2425

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Ändring del av nacksta(västra delen)	1970-09-30	2281K-S270
Tomtindelning Kv rågen(8-11)	1970-11-16	2281K-T782

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledning mm	Last	Avtalsservitut	22-IM1-73/2425.1
Beskrivning Fjärrvärmeledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Sundsvall Nacksta 6:1			
Last Sundsvall Rågen 8-12			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	101336-0	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet Sundsvall Rågen 8-11			
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 314 304 000 SEK	därav byggnadsvärde 246 013 000 SEK	därav markvärde 68 291 000 SEK
Taxerade ägare 789200-5914 Hsb:s Brf Rågen I Sundsvall 2067	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	

Taxerade ägare Box 269 85104 Sundsvall		Andel	Juridisk form
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301251188 (2025)			
Taxeringsvärde 291 000 SEK	Riktvärdeområde 2281094	Byggrätt ovan mark 265 kvm	Riktvärde byggrätt 1 098 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 41259497 (2025)			
Taxeringsvärde 68 000 000 SEK	Riktvärdeområde 2281094	Byggrätt ovan mark 52 339 kvm	Riktvärde byggrätt 1 299 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 41258497 (2025)			
Taxeringsvärde 3 013 000 SEK	Riktvärdeområde 2281094	Lokalyta 3 539 kvm	Hyra 860 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1972
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 41257497 (2025)			
Taxeringsvärde 243 000 000 SEK	Riktvärdeområde 2281094	Bostadsyta 45 512 kvm	Hyra 46 649 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1972
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Gränsbestämning	1944-03-02	2281K-A1514
Avstyckning	1954-04-24	22-SEL-907
Avstyckning Gränsbestämning	1954-04-24	2281K-A1546
Ägoutbyte fig 1	1968-05-10	2281K-A1691
Ägoutbyte	1968-05-10	22-SUN-200
Ägoutbyte fig 26-33,36	1970-10-09	2281K-A1756
Ägoutbyte	1970-10-09	22-SUN-209
Tomtmätning	1971-01-27	2281K-4232
Ursprung		
Sundsvall Nacksta 6:41		

Avskild mark

Sundsvall Rågen 12

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6919677.0	616488.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	24 196 m ²	24 196 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Sundsvall Rågen:11	1988-06-08	2281-87/203
Y-Sundsvall Stg:6110	1970-11-19	2281K-T782
Y-Selånger Nacksta 4:251	1964-11-14	

Källa: Lantmäteriet

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