



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

TIMRÅ

Bostadsrättsförening

BRF MARIEDAL

Lägenhet nr

E32

Värdetidpunkt

2026-07-09



Entréfasad flerbostadshus med ljus fasad samt inglasade balkonger

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	9
7	Marknadsvärdebedömning	10
	Bilaga I Foton utvändigt	15
	Bilaga II Kartor	16
	Bilaga III Planritning	18
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	19

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 2026-07-09.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	TIMRÅ
Bostadsrättsförening	BRF MARIEDAL
Lägenhet nr	E32
Adress	SKOGSVÄGEN 10 B LGH 1101 861 31 TIMRÅ
Område	Timrå
D-nr	F-2611-25-22

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr E32 i BRF MARIEDAL i Timrå kommun ligger i centrala Timrå. Omgivningen utgörs av centrumbebyggelse med flerbostadshus, butiker, kontor och restauranger mm. Närhet till E4.

Boarean uppgår till 63 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 2 av 4.

Månadsavgiften är 4 711 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband, balkong och VA på 95 + 874 + 148 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juli 2026
450 000 KRONOR
Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 425 tkr - 475 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

7 143

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 2026-07-09 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden och 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

EnergideklARATION utförd, giltig tom 2028-05-07, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr E32, Skatteverkets lgh nr 1101	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 4. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, wc/dusch, kök, sovrum och vardagsrum	
Boarea	63 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Inglasad balkong mot baksidan (parkering)	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Bosch), köksfläkt (Franke), kyl/frys (Electrolux) Vinkelkök med ljusgrå luckor Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork, golvvärme Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även förråd i källaren	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Löpande underhållen.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 711 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband, balkong och VA på 95 +874+148 kr. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet 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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2025

<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF MARIEDAL, orgnr 789200-1129
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Timrå Vivsta 31:3
<i>Ålder</i>	Byggår 1963
<i>Byggnader</i>	2 st Flerbostadshus
	Totalt 72 st lägenheter och 6 st st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 4 339 m ²
	<i>Lokaler</i> 718 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga
	<i>Garage</i> ja
	<i>P-platser</i> ja
<i>Omgivning</i>	Centrumbebyggelse med flerbostadshus, butiker, kontor och restauranger mm. Närhet till E4
<i>Avstånd</i>	I Timrå finns förskola, skola, hälsocentral och visst serviceutbud. Ytterligare serviceutbud finns i Birsta och i Sundsvall

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	28 746 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	32 331 096 kr, motsvarande ca 6 393 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	42 438 kr
<i>Underhåll</i>	

Föreningen har en underhållsplan som revideras årligen. De senaste åren har följande genomförts: 2023-2024 balkongprojekt, 2022 OVK-besiktning, 2021-2022 ombyggnad ventilation, 2021 ståldörrar. För ytterligare information se årsredovisningen

Höjning av avgift

5 % 2026-01-01

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

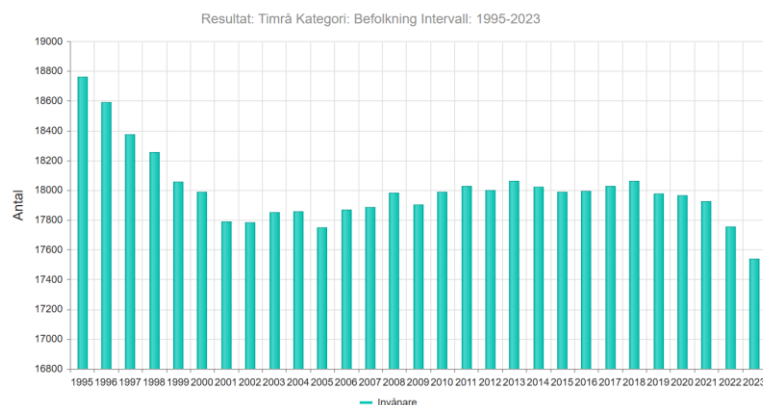
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Timrå kommun ligger vid Bottenhavet i den östra delen av Västernorrlands län. Kommunen består av både kust- och inlandsterräng, där Timrå är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 17 540 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i centralorten Timrå. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

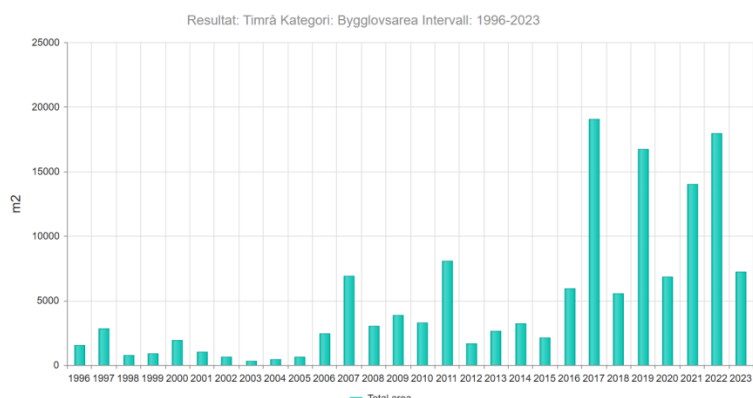
Timrå kommun har en yta på cirka 1 234 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Länsväg 330 och 331 är också viktiga vägar som kopplar Timrå till omkringliggande områden. Timrå kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Från Timrå tågstation finns tågförbindelser till bland annat Stockholm (cirka 4 timmar), Sundsvall, Umeå och Östersund. I kommunen finns Söråkers hamn som är en intermodal industrihamn. Den närmaste flygplatsen är SundsvallTimrå Airport, belägen endast cirka 10 minuter med bil från Timrå centrum. De största närliggande städerna är Sundsvall, Härnösand och Örnsköldsvik, alla inom någon timmes avstånd.

Näringsliv

Timrå är en kommun med sektorer inom skogsindustri, energi, offentlig verksamhet och handel. Kommunen har knappt 2 000 st företag (arbetsställen) där nio av tio är småföretag. Timrå kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är utöver småföretagen själva Timrå kommun och SCA. I Torsboda utanför Timrå planeras för nya industrietableringar. Detaljplanerna är klara och utbyggnaden av infrastrukturen pågår. Timrå kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Kulturevenemang och sportaktiviteter, såsom hockeylaget Timrå IK, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Turism är också en del av näringslivet med sevärdheter som det natursköna området vid Indalsälven.

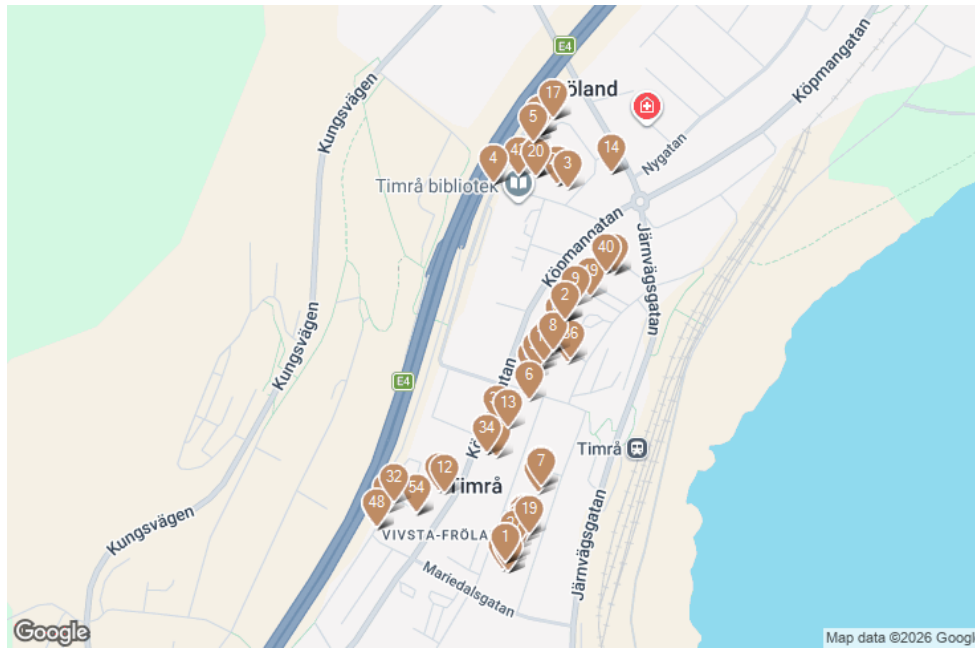
Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 2 500 m² (år 2015) till närmare 20 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

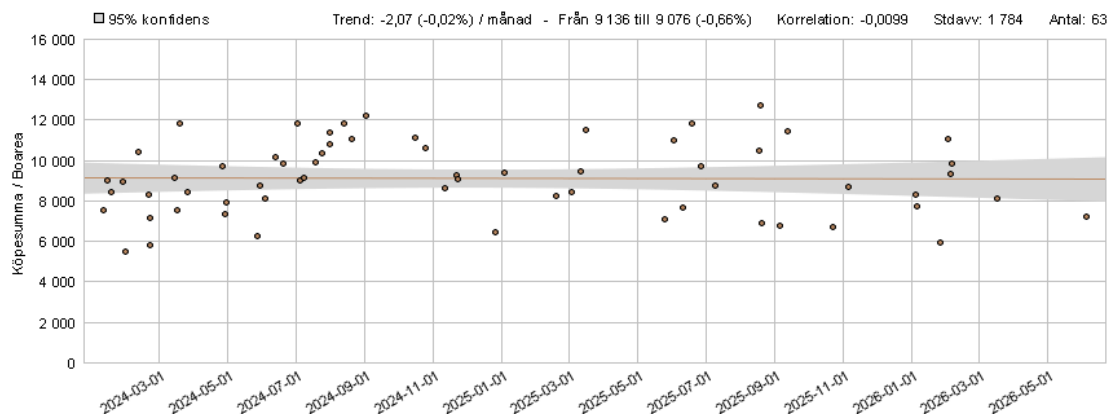


7.2 Ortsprisanalys

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 59 - 69 m².

Sökningen genererade 21 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 350 000 - 725 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 932 - 11 833 kr/m² med medel 8 812 kr/m². Två av jämförelseobjekten ligger i samma förening som värderingsobjektet, vilka har sålts för 6 779 - 7 131 kr/m² under 2025.

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Brf Vivstanäs /Nisses Förvaltnings AB	2026-06-05	62	2	2	1973	3 733	7 258	450 000
Slipen	2026-03-17	66,5	2	2		3 489	8 120	540 000
Brf Tallbacken (Simpleko AB)	2026-02-05	64	2	4	1954	3 881	9 843	630 000
Brf Tallbacken/RB Fastighetsägare AB	2026-02-02	61,5	2	1	1955	3 437	11 056	680 000
Brf Varvet 1/RB Fastighetsägare AB	2026-01-26	59	2	4	1963	3 858	5 932	350 000
Brf Vivstanäs /Nisses Förvaltnings AB	2026-01-05	62	2	3	1973	3 547	7 741	480 000
BRF Framnäs	2026-01-04	66	2	2		3 460	8 333	550 000
BRF Slipen	2025-11-05	66	2	2	1965	3 415	8 712	575 000
Brf Mariedal (Nisses Förvaltnings AB)	2025-09-05	59	2	3	1963	5 429	6 779	400 000
Varvet 3	2025-08-20	65	2	3	1964	3 685	6 923	450 000
Brf Framnäs	2025-08-18	69	2	3	1965	3 642	10 507	725 000
BRF Vivstanäs	2025-07-09	66	2	-1	1973	3 649	8 787	580 000
Brf Tallbacken/RB Fastighetsägare AB	2025-06-27	59,5	2	3	1955	3 222	9 747	580 000
BRF Vivstanäs	2025-06-19	60	2	1	1973	3 509	11 833	710 000
Brf Vivstanäs	2025-06-11	62	2	1	1973	3 625	7 661	475 000
Brf Tallbacken	2025-06-03	59	2	2	1955	3 284	11 016	650 000
Brf Mariedal	2025-05-26	64,5	2	2	1963	4 638	7 131	460 000
Brf Tallbacken	2025-03-16	60	2	3	1955	3 325	11 500	690 000
BRF Tallbacken	2025-03-12	59	2	1		3 321	9 491	560 000
BRF Vivstanäs	2025-03-04	62	2	1	1973	3 624	8 467	525 000
Brf Vivstanäs /Nisses Förvaltnings AB	2025-02-18	62	2	3	1973	3 625	8 225	510 000
Medel							8 812	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett något sämre läge i området med närhet till E4. Lägenheten har normal standard och skick, stor inglasad balkong. Sammantaget bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 450 000 kr, motsvarande 7 143 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juli 2026

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 425 tkr - 475 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

7 143

Sundsvall 2026-07-10

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entréfasad flerbostadshus med ljus fasad
samt inglasade balkonger



Flerbostadshus med ljus fasad. Inglasade
balkonger. Markeringen visar läget för
lägenheten



Fasad mot baksidan, parkering

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

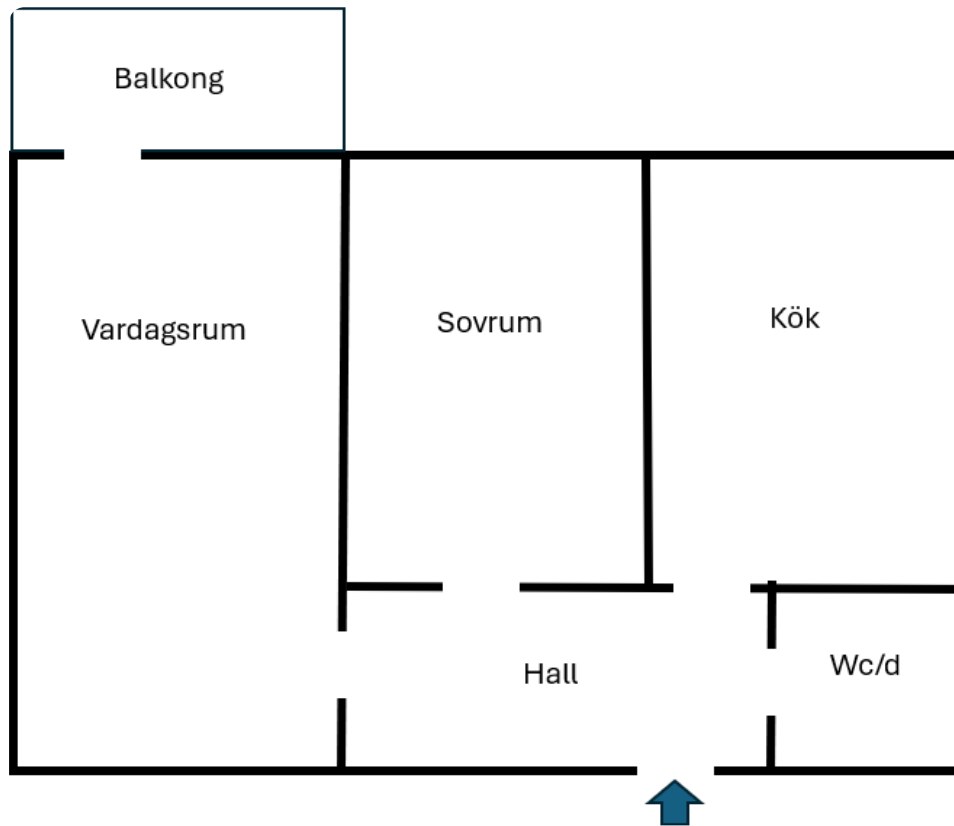


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Timrå Vivsta 31:3	UUID 909a6a81-46df-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 220099869	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-10-09
Län- och kommunkod 2262	Distrikt Timrå Socken: timrå	Distriktskod 320015	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-11-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-06-12

Adress

Adress

Köpmangatan 27 B, 27 C
861 31 Timrå

Skogsvägen 10 A, 10 B
861 31 Timrå

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 789200-1129 Brf Mariedal C/O Nisses Förvaltnings AB Box 9010 850 09 Sundsvall Inskrivet ägararnamn: Brf Mariedal	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1964-05-06	Akt 64/452
Berört fång 65/379 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 65/378 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 64/452 Köp (inklusive transportköp): 1963-07-31 Ingen köpeskilling redovisad	

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13
Totalt belopp: 34 285 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 345 000 SEK	1991-01-25	91/2148
2	830 000 SEK	1991-01-25	91/2150
3	1 552 000 SEK	1991-01-25	91/2152
4	236 600 SEK	1991-01-25	91/2154
5	713 400 SEK	2011-06-03	11/9431
6	950 000 SEK	2011-06-03	11/9432
7	1 141 000 SEK	2011-06-03	11/9434
8	1 500 000 SEK	2012-10-18	12/18924
9	7 000 000 SEK	2015-08-03	D-2015-00334948:1

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
10	2 220 000 SEK	2015-11-23	D-2015-00537516:1A
Notera Utbyte D-2025-00425260:1			
11	1 900 000 SEK	2015-11-23	D-2015-00537516:1B
Notera Utbyte D-2025-00425260:1			
12	1 788 600 SEK	2016-02-02	D-2016-00041634:1
13	12 108 400 SEK	2023-12-11	D-2023-00393481:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Härnösand	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan			
Plan	Datum	Akt	
Tomtindelning Köpmannen	1964-10-26	22-TIM-1608	
Stadsplan Vivsta centrum	1984-09-06 Genomf. slut: 1992-06-30	2262-P84/0906/2	
Detaljplan Centrumförnyelse etapp 2 i timrå centrum	2009-06-15 Genomf. start: 2009-07-10 Genomf. slut: 2014-12-31 Laga kraft: 2009-07-09	2262-P10/7	

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral mm	Förmån	Avtalsservitut	22-IM1-65/3567.1
Beskrivning Värmecentral mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Timrå Vivsta 31:3			
Last Timrå Vivsta 31:2			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	100912-0	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			
Timrå Vivsta 4:73, 31:3			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	28 746 000 SEK	22 746 000 SEK	6 000 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
789200-1129		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Brf Mariedal			
C/O Nisses Förvaltnings AB			
Box 9010			
85009 Sundsvall			
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 60278497 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
1 000 000 SEK	2262112	1 000 kvm	1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 60277497 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
5 000 000 SEK	2262112	4 560 kvm	1 096 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 60276497 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 346 000 SEK	2262112	718 kvm	461 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1963	2024	1975
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 60275497 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
21 400 000 SEK	2262112	4 339 kvm	4 990 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1963	2024	1975
Tillhör byggnad			
1			
Allmänna delen			
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum		Akt
Tomtmätning	1964-12-08		22-TIM-2036
Sammanläggning	1965-09-14		22-TIM-1643
Fastighetsreglering	2015-10-09		2262-13/41
Ursprung			

Timrå Vivsta 4:71-73,101, 13:1

Anmärkningar

Samf mark till y-timrå vivsta 4:71-4:73

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6930411.2	619707.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 764 m ²	4 764 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Timrå Köpmannen:3	1988-06-08	2281-87/203

Källa: Lantmäteriet

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