PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**SUNDSVALL**
Bostadsrättsförening	**BRF TALLKRONAN**
Lägenhet nr	**A13**
Värdetidpunkt	**2026-10-15**



Flerbostadshus med beige fasad och vita detaljer

Företag	ValueringsInstitutet 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 14
Bilaga II Kartor 15
Bilaga III Planritning 17
Bilaga IV Fastighetsutdrag 18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

ValueInstitutet 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 ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-10-15.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SUNDSVALL
Bostadsrättförening	BRF TALLKRONAN
Lägenhet nr	A13
Adress	TOMTEGRÄND 12 856 42 SUNDSVALL
Område	Haga
D-nr	152632550

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr A13 i Brf Tallkronan i Sundsvall kommun ligger i Haga ca 1 km från centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, serviceboende och skola mm.

Boarean uppgår till 61,5 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 3 av 4.

Månadsavgiften är 3 854 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende TV/bredband på 160 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2026

1 200 000 KRONOR

Enmiljontvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 125 tkr - 1 275 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**19 512**

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 2026-10-15 av Malin von Sicard. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2028-12-22, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr A13, Skatteverkets lgh nr 1203	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 4. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, kök, vardagsrum, sovrum, hygienrum och klädkammare/förvaring	
Boarea	61,5 m²	*Källa: Lägenhetsregistret*
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och klinker	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Gorenje), köksfläkt (Ikea), diskmaskin (Bosch), kyl/frys	
	Kök med rödbruna skåpluckor samt rostfria vitvaror	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, huvudsakligen normalt skick. Det allmänna intrycket påverkas negativt av eftersatt skötsel/städning.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 854 kr. I avgiften ingår värme och vatten.
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende tv/bredband på 160 kr.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad samt delvis belamrat.

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 2024

Bostadsrättsförening		BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALLKRONAN, orgnr 789200-1566
Fastighetsbeteckning		Tallkronan 1
Ålder		Byggår 1960
Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 134 st lägenheter och 3 st lokaler
Ytor	*Bostäder*	7 811 m²
	Lokaler	527 m²
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga och övernattningsrum/lgh samt hobbyrym (fn tomt)
	Garage	21 st
	P-platser	94 st
Omgivning		Flerbostadshus, serviceboende och skola mm
Avstånd		1 km till kommunens centralort
		Inom promenadavstånd finns förskola, skola och hälsocentral. Serviceutbud finns i centrala Sundsvall.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	95 311 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	16 564 081 kr, motsvarande ca 1 987 kr/m² totalyta
Yttre fond	1 617 515 kr
Underhåll	

	De senaste åren har följande åtgärder genomförts: 2024 - belysning källare, byte tvättmaskin, 2022- laddstolpar, fasadtvätt, utemiljö, 2021 - brandventilatorer, fasad samt stuprör. För ytterligare information se årsredovisningen
Höjning av avgift	2 025 -01-01 med 2%

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 del-marknad, 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

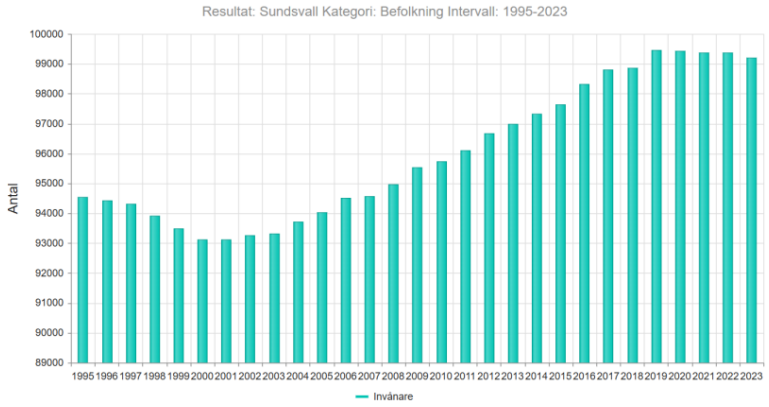
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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 99 048 personer (2024, SCB), där en stor del bor i centralorten Sundsvall. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen för perioden år 1995 till år 2023 (MSCI).



Förbindelser och vägnät

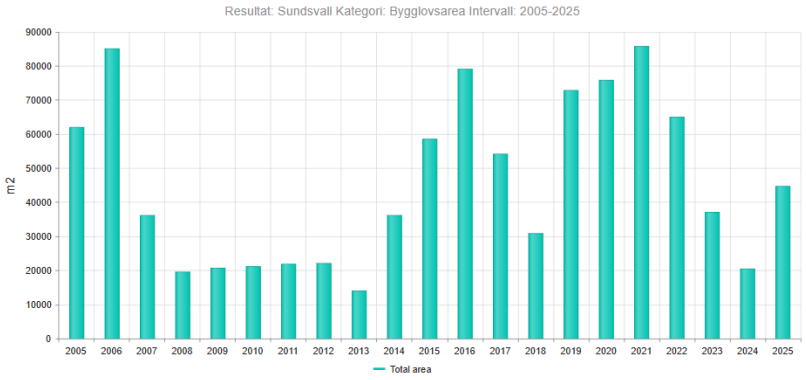
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller 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 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 någon timmes avstånd.

Näringsliv

Sundsvall är en diversifierad näringslivskommun med sektorer inom industri, teknologi, handel och offentlig verksamhet. Kommunen har knappt 16 000 st företag (arbetsställen, SCB 2025) där huvudparten 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 som har sitt huvudkontor i Sundsvall. Andra stora arbetsgivare är Kubikenborg Aluminium och Telia. Sundsvall finns även flera försäkringsbolag, banker och fastighetsbolag med administrativa kontor i staden. Kommunen har också en industriell närvaro med företag som Permobil och Valmet. Utöver detta spelar handel en viktig roll med Birsta som ett av Norrlands största handelsområden. Sundsvalls kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Besöksnäringen är också betydande för näringslivet med sevärdheter som Norra Berget, Kulturmagasinet samt natur- och friluftsområdet runt Södra Stadsberget.

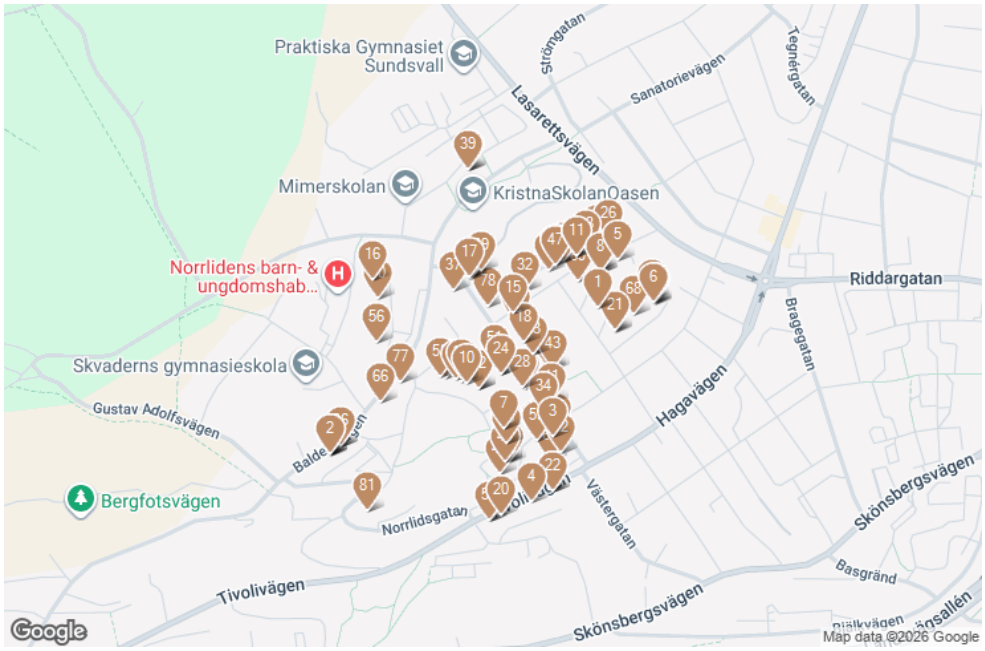
Byggande i kommunen

Diagrammet nedan visar utvecklingen av den totala bygglovsarean under perioden år 2005 till år 2025 (MSCI). Varav bygglovsarean från år 2020 och framåt varierat mellan en lägstanivå på knappt 21 000 m² år 2024 och en högstanivå på knappt 86 000 m² år 2021.

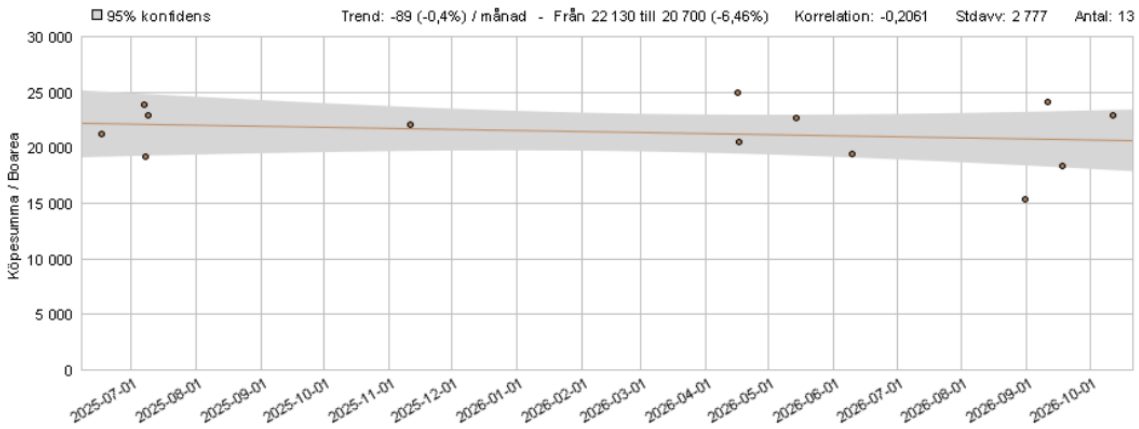


7.2 Ortsprisanalys

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 58 - 62 m².

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 945 000 - 1 475 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 15 365 - 25 000 kr/m² med medel 21 368 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Tallkronan	2026-10-12	61	2	3		3 854	22 868	1 395 000
Brf Tallkronan	2026-09-18	58,5	2	4	1961	3 801	18 376	1 075 000
Brf Tallkronan /Nisses Förvaltnings AB	2026-09-11	61	2	1	1960	3 633	24 180	1 475 000
Tallkronan	2026-08-31	61,5	2	1	1960	3 854	15 365	945 000
Brf Tallkronan	2026-06-10	59	2	1	1960	3 516	19 491	1 150 000
Brf Tallkronan	2026-05-14	59,5	2	2	1960	3 689	22 689	1 350 000
Brf Tallkronan	2026-04-17	59,5	2	1	1961	3 676	20 504	1 220 000
Brf Tallkronan (Nisses Förvaltnings AB)	2026-04-16	58	2	1	1960	3 557	25 000	1 450 000
Brf Tallkronan	2025-11-11	61	2	1	1960	3 768	22 131	1 350 000
BRF Tallkronan	2025-07-09	61	2	1	1961	3 528	22 868	1 395 000
BRF Tallkronan	2025-07-08	61	2	1	1961	3 528	19 180	1 170 000
Brf Tallkronan /Nisses Förvaltnings AB	2025-07-07	58,5	2	2	1960	3 535	23 931	1 400 000
BRF Tallkronan	2025-06-17	58	2	3	1961	3 535	21 206	1 230 000
Medel							21 368	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalbra läge i området samt normal standard och normalt skick, med visst uppfräschningsbehov. Det medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga strax under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 200 000 kr, motsvarande 19 512 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2026

1 200 000 KRONOR

Enmiljontvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 125 tkr - 1 275 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**19 512**

Sundsvall 2026-10-20

VärderingsInstitutet Norra AB

Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Entréfasad. Flerbostadshus med beige fasad och vita detaljer



Fasad flerbostadshus. Markeringen visar lägenhetens läge



Flerbostadshus med beige fasad samt vita balkonger och detaljer



Vy från balkongen

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

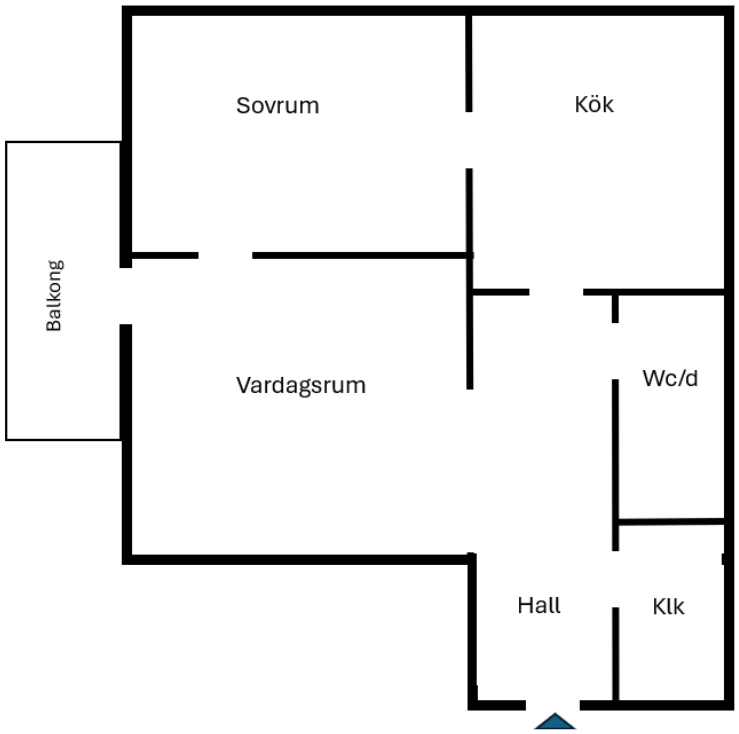


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning
Sundsvall Tallkronan 1

UUID
909a6a81-059d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
220083163

Senaste ändringen i allmänna delen
-

Län- och kommunkod
2281

Distrikt
Skön

Distriktskod
320010

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2017-05-10

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-09-18

Adress

Adress

Tallrotsgatan 8, 10
856 42 Sundsvall

Tomtegränd 8 A, 8 B, 8 C, 10, 12
856 42 Sundsvall

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
789200-1566
Bostadsrättsföreningen Tallkronan
C/O Nisses Förvaltnings AB
Box 9010
850 09 Sundsvall
Inskrivet ägarnamn: Brf Tallkronan

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1959-12-23

Akt
59/1436

Berört fång
59/1436, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1959-12-11
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 18
Totalt belopp: 23 075 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 520 000 SEK	1959-11-25	59/3088A
Notera Utbyte 61/1573			
2	630 000 SEK	1959-11-25	59/3088B
Notera Utbyte 61/1573			
3	100 000 SEK	1987-05-27	87/6533

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	1 221 000 SEK	1997-02-28	97/3653
5	1 340 000 SEK	1997-02-28	97/3655
6	1 110 000 SEK	1997-02-28	97/3657A
Notera Utbyte 07/24464			
7	443 000 SEK	1997-02-28	97/3657B
Notera Utbyte 07/24464			
8	417 000 SEK	1997-02-28	97/3659
9	1 000 000 SEK	1997-02-28	97/3661
10	700 000 SEK	1997-02-28	97/3663A
Notera Utbyte 99/9563			
11	1 300 000 SEK	1997-02-28	97/3663B
Notera Utbyte 99/9563			
12	650 000 SEK	1997-02-28	97/3665A
Notera Utbyte 99/2120			
13	1 350 000 SEK	1997-02-28	97/3665B
Notera Utbyte 99/2120			
14	4 600 000 SEK	2000-10-03	00/8425
15	2 195 280 SEK	2007-09-04	07/17502A
Notera Utbyte 13/19252			
16	187 720 SEK	2007-09-04	07/17502B
Notera Utbyte 13/19252			
17	1 095 000 SEK	2008-07-14	08/13851
18	2 216 000 SEK	2017-05-09	D-2017-00186755:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Härnösand

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Hagaområdet,del av,skönsberg	1957-07-29	2281K-1533SKÖ
Tomtindelning Kv tallkronan(1)	1959-04-14	2281K-1035SKÖ

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	115754-0	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	95 311 000 SEK	72 411 000 SEK	22 900 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
789200-1566 Bostadsrättsföreningen Tallkronan C/O Nisses Förvaltnings AB Box 9010 85009 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 30118497 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
900 000 SEK	2281090	600 kvm	1 500 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 30117497 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
22 000 000 SEK	2281090	8 500 kvm	2 588 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 30116497 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
411 000 SEK	2281090	527 kvm	94 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1960	2018	1960

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 30115497 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
72 000 000 SEK	2281090	7 811 kvm	8 982 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1960	2018	1960

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1959-09-29	2281K-1088SKÖ
Införd i tomtboken	1959-10-15	22-SKS-1771

Ursprung

Sundsvall Haga 3:6

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6920960.2	620046.7

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	19 212 m^2	19 212 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Skön Tallkronan:1	1988-06-08	2281-87/203
Y-Skönsberg Tallkronan:1	1962-04-19	

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige