PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**HÄRNÖSAND**
Bostadsrättsförening	**BRF PLINTEN**
Lägenhet nr	**30-3217-1-92**
Värdetidpunkt	**2026-09-22**



Flerbostadshus med tegelfasad och vita detaljer/balkonger

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 2026-09-22.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	HÄRNÖSAND
Bostadsrättförening	BRF PLINTEN
Lägenhet nr	30-3217-1-92
Adress	Sehlstedtsvägen 5 871 51 HÄRNÖSAND
Område	Murberget
D-nr	152632766

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 30-3217-1-92 i BRF Plinten på Murberget, Härnösand. Ligger 2 km från centrum. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, villor och och radhus mm.

Boarean uppgår till 87,5 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 6 814 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el på 236 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2026

275 000 KRONOR

Tvåhundrasjuttiofemtusenkronor

Bedömt värdeintervall 250 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 143**

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 2026-09-22 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog ej 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 2029-05-21, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 30-3217-1-92, Skatteverkets lgh nr 1201	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, wc/dusch, wc/bad, vardagsrum, kök och 2 sovrum	
Boarea	87,5 m²	*Källa: Lägenhetsregistret*
	Fördelat på 3 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong mot gården	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, laminat och plastmatta. Äldre, slitet	
Vägg	Målade, tapet och bröstpanel. Äldre, slitet samt riv/klösmärken	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Futurum), diskmaskin (Ingnis), kyl/frys (Samsung)	
	Äldre kök med målade luckor, ljusgröna/turkos	
	Låg standard, äldre skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta, skada/missfärgat i hörn	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, äldre skick	
Hygienrum 2	WC/bad, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, badkar	
	Förberett för tvättmaskin	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även förråd och litet förråd (fd matkällare)	
Helhetsintryck	Huvudsakligen låg till normal standard, äldre/slitet skick. Genomgående renoverings/uppfräschningsbehov.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	6 814 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. *Källa: bostadsrättsföreningens hemsida* Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el på 236 kr.
Inre underhållsfond	4 585 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

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

Bostadsrättsförening		BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PLINTEN, orgnr 788000-1461
Fastighetsbeteckning		Härnösand Plinten 13
Ålder		Byggår 1966
Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 93 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	*Bostäder*	6 529 m²
	Lokaler	0 m²
Gemensamma utrymmen		Tvättstugor, cykel/spark/barnvagnsfrd, tränings/pingisrum
	Garage	24 st
	P-platser	ja, uppgift om antal saknas
Omgivning		Flerbostadshus, villor och och radhus mm
Avstånd		2 km till kommunens centralort

I området finns förskola och skola. Hälsocentral och serviceutbud finns i centrala Härnösand. Promenadavstånd till handelsområdet Ankaret.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	35 146 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	34 866 250 kr, motsvarande ca 5 340 kr/m² totalyta
Yttre fond	4 138 741 kr
Underhåll	Föreningen har en underhållsplan som håller på att uppdateras. Nyligen har arbete med relining/stambyte genomförts, visst färdigställande med åtgärdslista återstår.
Höjning av avgift	+9% 2025-01-01, +10% 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 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

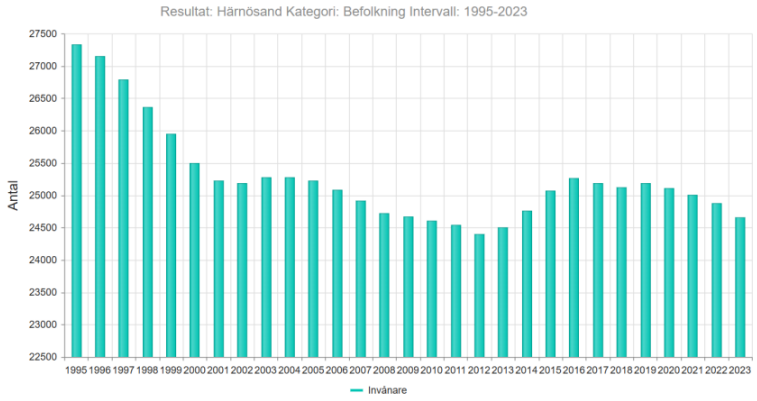
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Härnösands kommun ligger vid Bottenhavet i den östra delen av Västernorrlands län. Kommunen består av både kust- och inlandsterräng, där Härnösand är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 24 515 personer (2024, SCB), där majoriteten bor i centralorten Härnösand. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen för perioden år 1995 till år 2023 (MSCI).



Förbindelser och vägnät

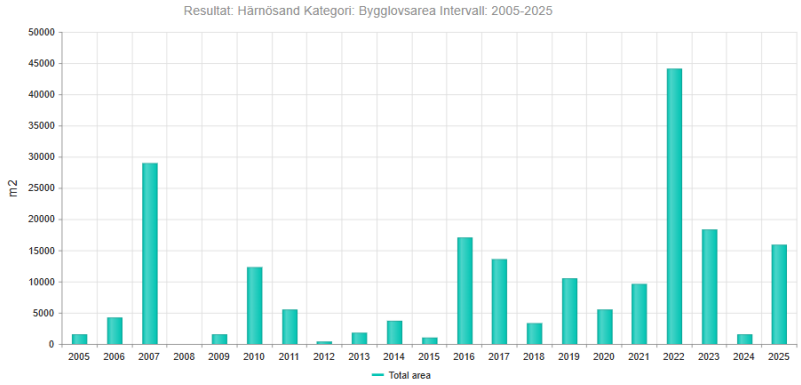
Härnösands kommun har en yta på cirka 1 939 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 90 och länsväg 718 är också viktiga vägar som kopplar Härnösand till omkringliggande områden. Härnösands kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Härnösands järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm (ca 4,5 timmar), Sundsvall och Örnsköldsvik. Härnösand har även en hamn med strategisk betydelse för godstransporter och sjöfart. Den närmaste flygplatsen är Sundsvall-Timrå Airport, belägen cirka 30 minuter med bil från Härnösand. De största närliggande städerna är Sundsvall, Örnsköldsvik och Umeå, alla inom någon timmes avstånd.

Näringsliv

Härnösand är en mångsidig näringslivskommun med sektorer inom utbildning, energi, industri och offentlig verksamhet. Kommunen har ca 3 200 st företag (arbetsställen, SCB 2025). Härnösands kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Härnösands kommun, Region Västernorrland, Kriminalvården, Länsstyrelsen Västernorrland och Riksarkivet. Kommunen har också en industriell närvaro med företag som Edmolift och Logosol. På Campus Härnösand finns yrkeshögskola och folkhögskola. Härnösands kommun har också ett levande föreningsliv.

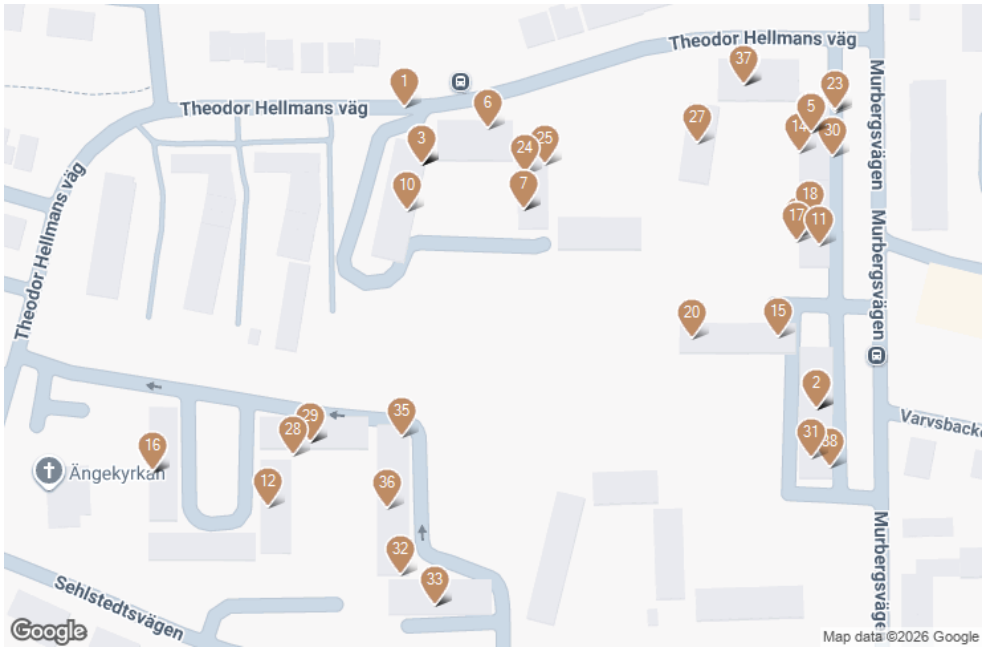
Byggande i kommunen

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 drygt 1 500 m² år 2024 och en högstanivå på ca 44 000 m² år 2022.

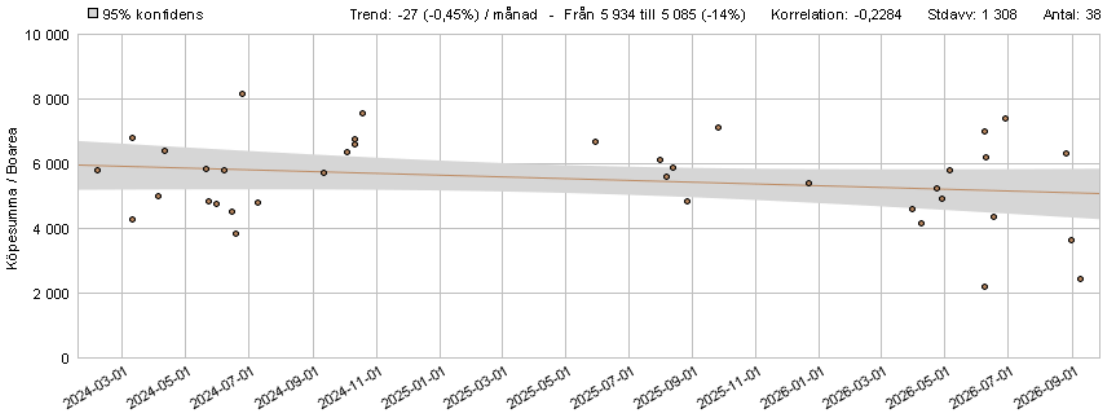


7.2 Ortsprisanalys

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 86 - 88 m².

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 335 000 - 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 850 - 6 395 kr/m² med medel 4 725 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Plinten	2026-04-09	87,5	3	3	1966	7 051	4 171	365 000
Brf Plinten	2025-08-27	87,5	3	2	1966	6 431	4 857	425 000
Plinten	2024-06-18	87	3	2	1966	5 893	3 850	335 000
Brf Plinten	2024-06-14	87,5	3	2	1966	5 919	4 514	395 000
Brf Plinten	2024-04-11	86	3	2	1966	5 597	6 395	550 000
Plinten	2024-04-04	87	3	2	1966	5 893	5 000	435 000
Brf Plinten	2024-03-11	87,5	3	3	1966	5 919	4 285	375 000
Medel							4 725	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normal läge för området. Lägenheten är i äldre skick samt är sliten med genomgående renoverings/ uppfräschningsbehov vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 275 000 kr, motsvarande 3 143 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2026

275 000 KRONOR

Tvåhundrasjuttiofemtusenkronor

Bedömt värdeintervall 250 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 143**

Sundsvall 2026-09-23

VärderingsInstitutet Norra AB

Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Fasad mot gården. Lägenhetens läge har markerats med röd linje



Fasad mot gångväg och parkering mm. Lägenhetens läge har markerats med röd linje



Gemensam gård

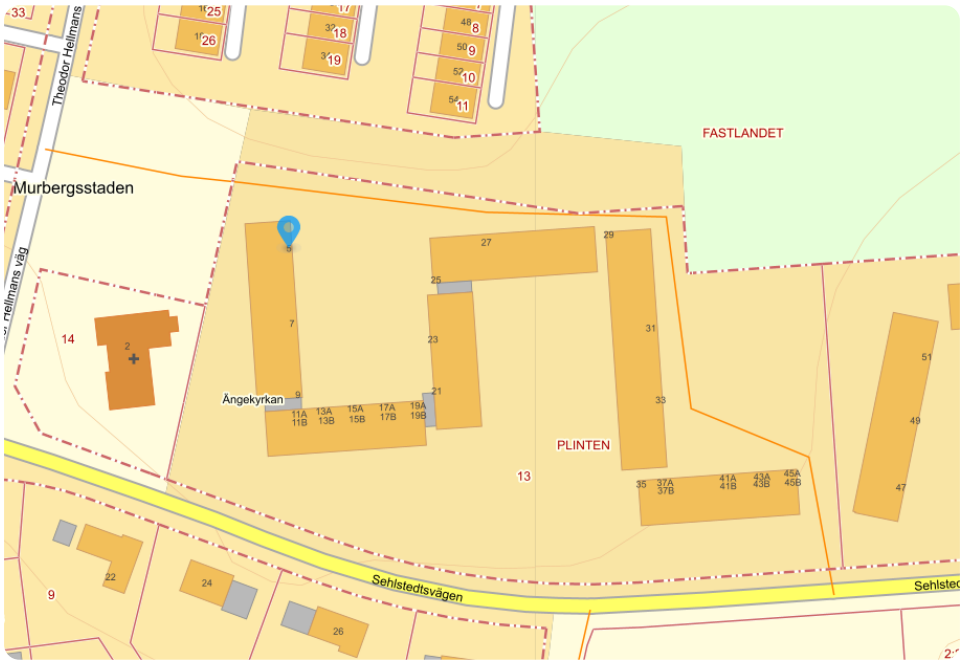


Vy från balkongen

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

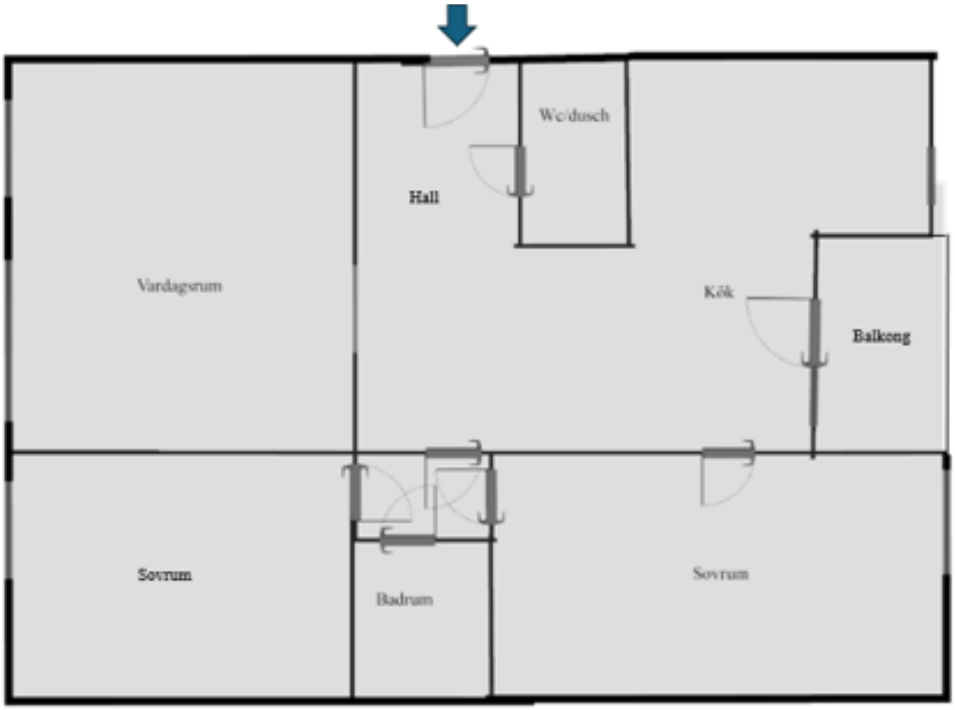


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Härnösand Plinten 13	909a6a7f-e549-90ec-e040-ed8f66444c3f	220009351	2011-02-21
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2280	Härnösands domkyrkodistrikt	321002	2025-11-18
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-09-18

Adress

Adress

Sehlstedtsvägen 5, 7, 9, 11 A, 11 B, 13 A, 13 B, 15 A, 15 B, 17 A, 17 B, 19 A, 19 B, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 A, 37 B, 39 A, 39 B, 41 A, 41 B, 43 A, 43 B, 45 A, 45 B
871 51 Härnösand

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
788000-1461 Bostadsrättsföreningen Plinten Sehlstedtsvägen 21 1tr 871 51 Härnösand Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Härnösandshus Nr 9	1/1	1966-09-07	66/1068

Berört fång
66/1068, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1966-07-07
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar
Id-nummer kompletterat 95/5801

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 16
Totalt belopp: 34 974 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 837 200 SEK	1969-05-14	69/1896
2	1 661 700 SEK	1969-05-14	69/1897
3	637 400 SEK	1969-05-14	69/1898
4	51 200 SEK	1978-08-30	78/6103
5	26 500 SEK	1979-09-26	79/8014
6	1 160 000 SEK	1985-05-22	85/3429
7	203 000 SEK	1986-06-25	86/5589

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	182 500 SEK	2018-12-13	D-2018-00713994:1
9	2 543 000 SEK	2020-03-25	D-2020-00116414:1
10	4 995 500 SEK	2022-05-19	D-2022-00212189:1
11	1 466 000 SEK	2023-04-13	D-2023-00115639:1
12	3 705 500 SEK	2023-11-09	D-2023-00356471:1
13	4 352 750 SEK	2024-02-27	D-2024-00060981:1
14	3 291 500 SEK	2024-07-12	D-2024-00224119:1
15	2 434 500 SEK	2025-03-14	D-2025-00088446:1
16	3 425 750 SEK	2025-11-10	D-2025-00409434:1

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 Murberget,östra delen	1961-02-10	22-HÄR-1961-02-10

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	380694-9	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	35 146 000 SEK	23 746 000 SEK	11 400 000 SEK

Taxerade ägare
788000-1461
Bostadsrättsföreningen Plinten
Sehlstedtsvägen 21 1tr
87151 Härnösand

Andel
1 / 1

Juridisk form
Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 7178494 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
11 400 000 SEK	2280046	10 401 kvm	1 096 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 300007960 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
346 000 SEK	2280046	600 kvm	144 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Nej	1966	2020	1966

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 7177494 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
23 400 000 SEK	2280046	6 529 kvm	5 176 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1966	2020	1966

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1965-07-09	2280K-19/1965
Sammanläggning	1965-12-07	

Ursprung

Härnösand Fastlandet 1:235,240-242,565

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6949022.5	649991.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	15 921 m^2	15 921 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Härnösand Plinten:13	1988-06-08	2280-88/15

Källa: Lantmäteriet

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