



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ÖSTHAMMAR
Bostadsrättsförening	SBC:S BRF VRETA
Lägenhet nr	241
Värdetidpunkt	2026-05-12



Värderingsobjektets belägenhet markerat i byggnaden. Byggnaden har ljus fasad med vita detaljer.

Företag
Adress

VärderingsInstitutet Norra AB
c/o A. Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Telefon
E-post
Hemsida

026-10 29 04
norra@properate.se
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 2026-05-12.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ÖSTHAMMAR
Bostadsrättsförening	SBC:S BRF VRETA
Lägenhet nr	241
Adress	Idrottsvägen 6 B, lgh 1301 747 40 Gimo
Område	Gimo
D-nr	152611422

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 241 i SBC:S BRF VRETA i Östhammar kommun ligger 19 km från centralorten och med 700 m till annan service. Omgivningen utgörs av bostadsbebyggelse och natur.

Boarean uppgår till 47 m² fördelat på 1 rok, på våning 4 av 4.

Månadsavgiften är 4 148 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026
675 000 KRONOR
Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 641 tkr - 709 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	14 362
--	---------------

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 2026-05-12 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättsföreningen. 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 2028-05-01, energiklass F.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 241, Skatteverkets lgh nr 1301	
Läge i byggnaden	Våning 4 av 4. Hiss finns	
Planlösning	Hall, hygienrum, sovrum, vardagsrum och kök	
Boarea	47 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1 rok	
Balkong & uteplats	Balkong med skärmtak, västerläge	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat	
Vägg	Målade	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Bosch), köksfläkt (FläktWoods), diskmaskin (Cylinda), kyl/frys (Whirlpool) Vinkelkök med vita skåpluckor. Mörk bänkskiva i laminat med kakel över arbetsytor. Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, Äldre skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, Huvudsakligen normalt skick. Ytskikt och kök renoverat under senare år. Äldre hygienrum.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 148 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

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 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	SBC:S BRF VRETA, orgnr 716422-5273
<i>Fastighetsbeteckning</i>	ÖSTHAMMAR GIMO 8:102
<i>Ålder</i>	Byggår 1991
<i>Byggnader</i>	2st. flerbostadshus samt 4st. övriga byggnader och garage Totalt 32 st lägenheter och 0 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 1 970 m ² <i>Lokaler</i> 0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Samlingslokal och tvättstuga
	<i>Garage</i> 18 st
	<i>P-platser</i> okänt antal
<i>Omgivning</i>	Bostadsbebyggelse och natur
<i>Avstånd</i>	19 km till kommunens centralort 700 m till förskola i Gimo. I Gimo finns även utbud med service och vårdcentral (1,4 km bort). Ytterligare service finns i Östhammar.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	11 777 000 kr, taxeringsår 2 166 000
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	3 618 304 kr kr, motsvarande ca 4 796 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	3 946 626 kr
<i>Underhåll</i>	Föreningen har en upprättad underhållsplan. Reparation av hissar pågår.
<i>Höjning av avgift</i>	Senaste höjningen april 2026. Ingen ytterligare avgiftsändring planeras.
<i>Kommentar ekonomi</i>	Föreningens ekonomi bedöms som god.

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

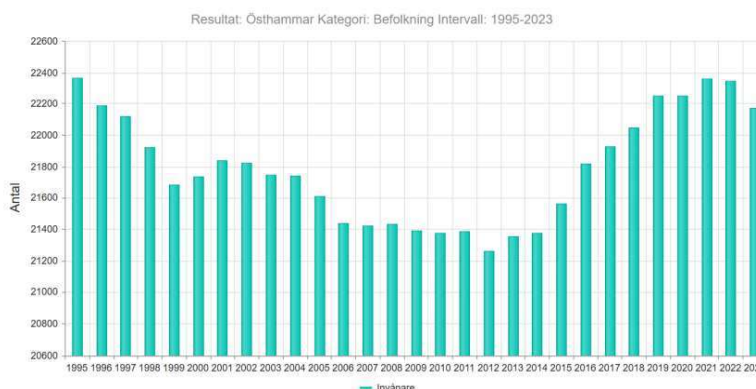
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Östhammars kommun ligger i nordöstra delen av Uppsala län, vid Bottenhavets kust. Kommunen präglas av en varierad natur med skärgård, sjöar, skogar och jordbrukslandskap. Skärgården, med öar som Gräsö och Singö, är en viktig del av kommunens identitet och lockar många besökare. Centralorten är Östhammar, och andra större tätorter inkluderar Gimo, Alunda, Österbybruk och Hargshamn. Kommunen har en befolkning på cirka 22 100 personer (2023, MSCI), där Östhammar är den största tätorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

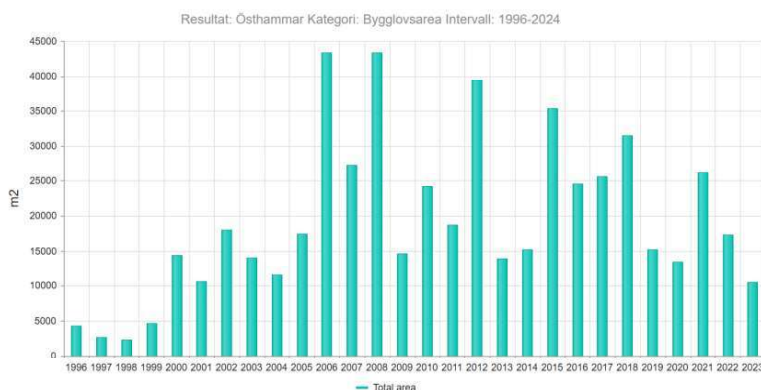
Östhammars kommun är väl ansluten till det regionala vägnätet. Länsväg 288 är den huvudsakliga vägen genom kommunen och kopplar Östhammar till Uppsala. Andra viktiga vägar inkluderar väg 76, som löper längs kusten, och väg 292, som förbinder orterna längre inåt landet. Bussförbindelser inom kommunen och till närliggande städer tillhandahålls av UL (Upplands Lokaltrafik). Närmaste järnvägsstation finns i Uppsala, varifrån tåg går vidare mot Stockholm och Gävle. Närmaste flygplats är Stockholm Arlanda, cirka 1,2 timme bort med bil. Kommunen har även en viktig hamn i Hargshamn, som är en av de större djuphamnarna i regionen och hanterar gods och råvarutransporter, särskilt för industrin i kommunen och omkringliggande områden.

Näringsliv

Östhammars kommun har en stark industriell tradition, där verkstadsindustri, skogsbruk och energisektorn spelar en viktig roll. Det finns cirka 1 500 registrerade företag, och näringslivet domineras av både stora industriföretag och småföretag inom tjänster och turism. Den största arbetsgivaren är Forsmarks kärnkraftverk (Vattenfall), en av Sveriges viktigaste energiproducenter. Andra stora arbetsgivare inkluderar Sandvik Coromant i Gimo, som är en ledande aktör inom metallbearbetning, samt Östhammars kommun. Besöksnäringen är också betydande, med attraktioner som Forsmarks bruk, Gräsö skärgård och Österbybruks herrgård. Kommunens natursköna miljö och kustläge lockar både fritidsboende och turister, särskilt under sommaren.

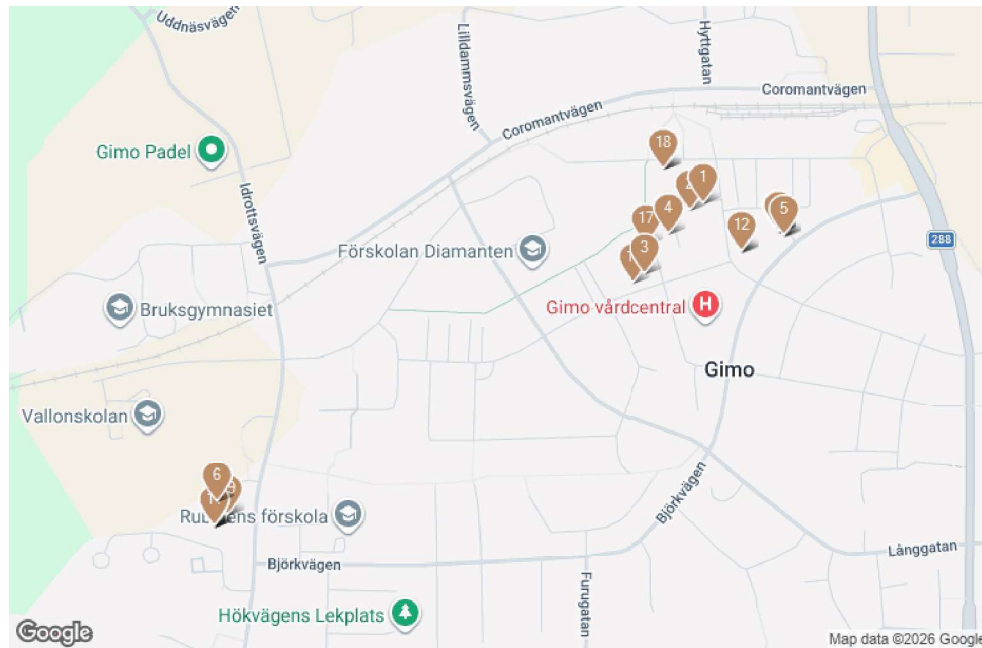
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 10 000 m² (2023) och cirka 35 000 m² (år 2015) (MSCI). Se diagram nedan:

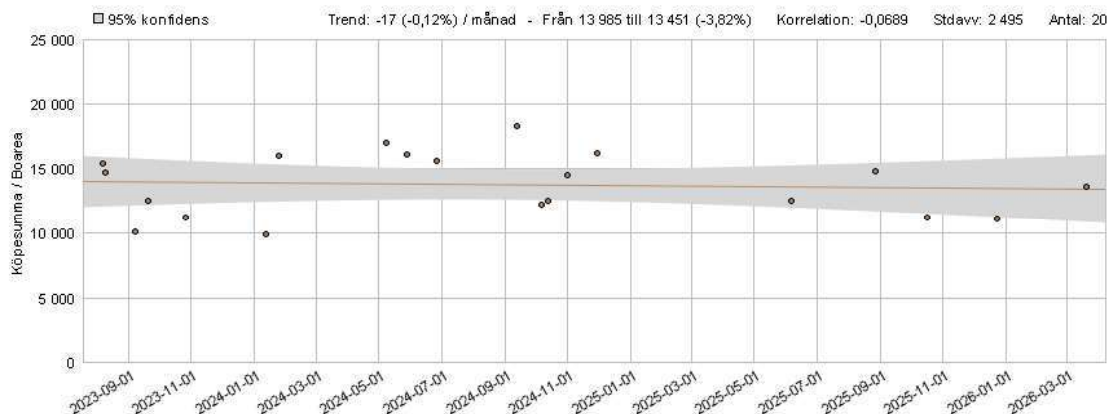


7.2 Ortsprisanalys

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 - 2 rum och kök och boyta 33 - 56 m².

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 365 000 - 890 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 060 - 18 333 kr/m² med medel 14 628 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB BRF 152 Lärkan	2026-03-20	44	1	1		3 188	13 636	600 000
HSB Brf 152 Lärkan	2025-12-23	33	1	0	1964	2 540	11 060	365 000
SBC:s Brf Vreta	2024-11-30	55	2	1	1991	3 932	16 181	890 000
Brf Gimo	2024-10-31	55	2	3		4 086	14 545	800 000
Brf Gimo	2024-10-13	56	2	3	1954	4 128	12 500	700 000
Brf Gimo	2024-09-13	36	1	2	1954	2 718	18 333	660 000
SBC:s Brf Vreta	2024-06-27	55	2			4 132	15 636	860 000
HSB Brf 151 Hamnaren i Gimo	2024-05-29	36	1	2	1959	2 539	16 111	580 000
BRF Vreta	2024-05-08	47	2	3	1991	3 477	17 021	800 000
BRF Vreta	2024-01-25	47	1,5	2	1991	3 430	15 957	750 000
Brf 3013 Amerika	2023-10-27	51,3	2	0	1960	3 053	11 208	575 000
Brf 3013 Amerika	2023-09-20	54,6	2	2	1960	3 246	12 454	680 000
BRF Vreta	2023-08-10	55	2	4	1991	4 132	14 727	810 000
Brf Gimo	2023-08-07	47	2	3		3 312	15 425	725 000
Medel							14 628	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets medelbra läge samt normal standard. Huvudsakligen normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 675 000 kr, motsvarande 14 362 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

675 000 KRONOR

Sexhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 641 tkr - 709 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

14 362

Uppsala 2026-05-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Värderingsobjektets belägenhet markerat i byggnaden. Byggnaden har ljus fasad med vita detaljer.



Värderingsobjektets balkong



Vy över skogen från balkongen



Gemensam lekplats



Gragaeplatser inom föreningen



Expeditionslokal

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

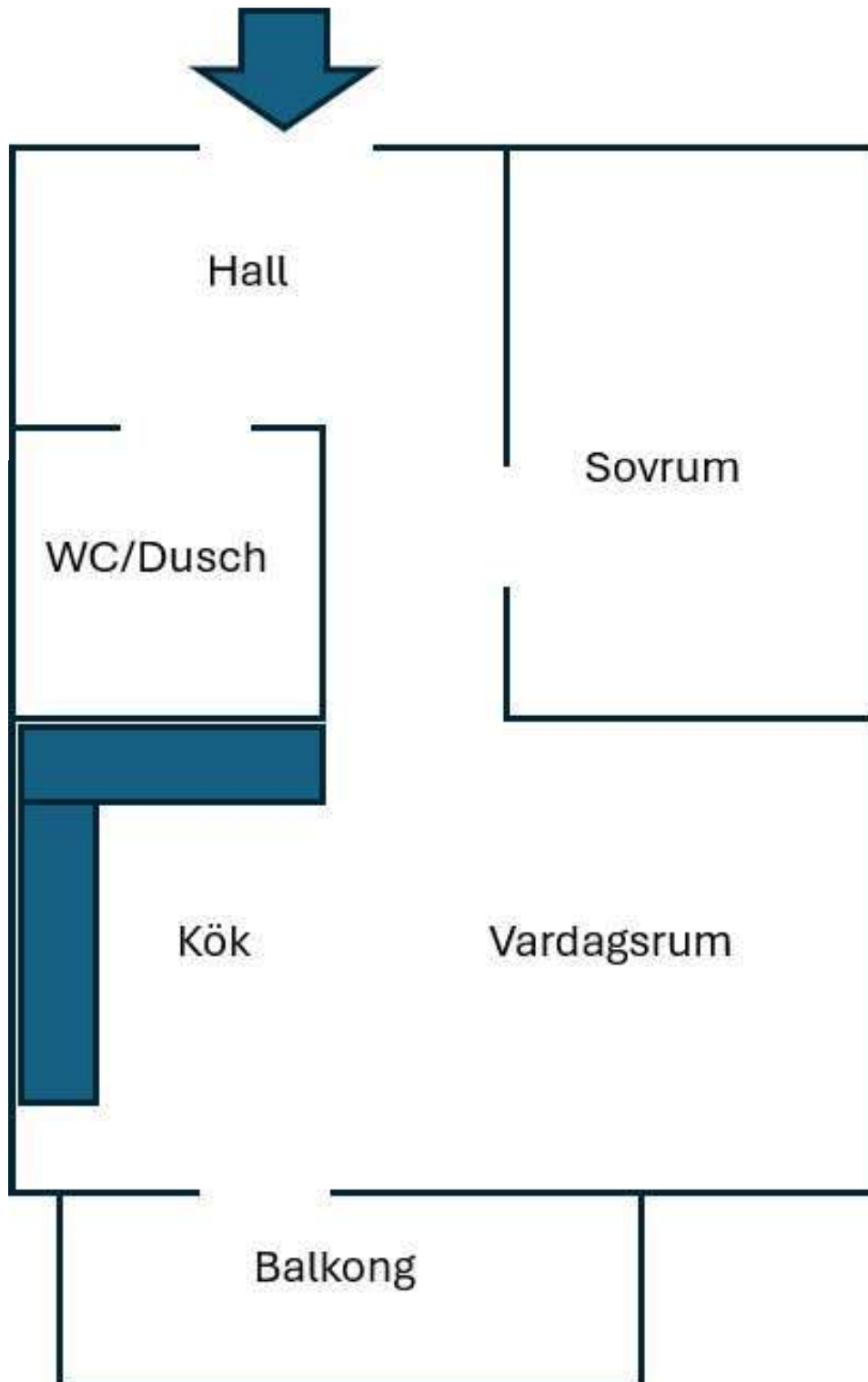


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Östhammar Gimo 8:102	UUID 909a6a49-b4ea-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030117404	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-07
Län- och kommunkod 0382	Distrikt Skäfthammar Socken: skäfthammar	Distriktskod 215189	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-06 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-08

Adress

Adress
Idrottsvägen (6), 6 A, 6 B, 6 C

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 23 422 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	16 208 000 SEK	1991-12-17	91/63021
3	6 714 000 SEK	1991-12-17	91/63023
4	500 000 SEK	1992-07-14	92/25738

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt andamål: kraftledning	1984-11-01	84/50539

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Norrtälje

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Plan****Plan**Byggnadsplan
Gimo västra iv,kimbol,del av fast.gimo 8:89 mfl**Datum**1983-12-21
Genomf. slut: 1992-06-30**Akt**

03-83:655

Rättigheter**Rättigheter****Ändamål**

Kraftledning

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Avtalsservitut

Beteckning

03-IM1-84/50539.1

Beskrivning

Kraftledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Älvkarleby Västanån 6:19

Last

Östhammar Gimo 8:89,93-99,102-103

Ändamål

Starkström

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

0382-01/31.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Anmärkningar

Registrerad som 0188-01/128.1 i ab-län.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande**Förmån**

Vattenfall Regionnät AB

LastUppsala Buddbo 1:1, 2:1
Uppsala Bälunge-Högby 1:2, 2:2-3
Uppsala Bälunge-Lövsta 9:18
Uppsala Bälunge-Svista 4:1
Uppsala Dragby 1:1
Uppsala Fansta 1:1, 2:2, S:1, 3:1
Uppsala Fullerö 17:3,9, 18:1,3,5,21-22, 21:11,14,24,38-39,49,52,57-58
Uppsala Fyrisvall 6:1
Uppsala Golvasta 1:1, 2:7
Uppsala Gryta 1:12, 3:12
Uppsala Gysta 9:1, 15:1
Uppsala Gödåker 1:6,10-11
Uppsala Holvarby 4:2, 7:2
Uppsala Jällsta 2:3,9
Uppsala Järsta 5:3, 14:1
Uppsala Kolje 4:1
Uppsala Kyrsta 2:3, 3:2-3
Uppsala Kättsta 1:1
Uppsala Lytta 1:126, 6:1

Uppsala Låta 1:6
Uppsala Rosta 2:3
Uppsala Rångsta 4:3
Uppsala Råsta 1:2-3, 2:10
Uppsala Skuttunge-Eke 5:6
Uppsala Södra Krycklinge 1:14, 5:3
Uppsala Tensta 1:1,17,29
Uppsala Tensta-Brunna 3:3-4, 5:1
Uppsala Tensta-Forsa 1:12, 4:3, 21:1, 22:1, 24:1,5
Uppsala Tensta-Tuna S:1
Uppsala Travenberg 1:1
Uppsala Uggeln 4:1
Uppsala Vansta 13:1
Uppsala Vaxmyra 13:1
Uppsala Viksta-Nyvalla 1:1,10-11,39,42
Östhammar Björsta 3:1
Östhammar Dannemora 3:1
Östhammar Films-Österby 3:7,10,12,14, 4:71,74,77
Östhammar Gimo 2:2-3, 8:34-43,74-76,89,97-98,102, 9:1, 11:6,85,89,96-97, 15:8
Östhammar Gryttjom 1:1,11, 2:2-3, 4:1-2
Östhammar Harg 16:1,37
Östhammar Harvik 4:8-9,28, 6:1, 7:7,10, 12:2
Östhammar Hånstensbo 1:2-3
Östhammar Hökhuvud 4:6
Östhammar Illersättra 1:1-2
Östhammar Järlebo 1:3,8
Östhammar Kullbol 3:1
Östhammar Långsunda 1:2, 2:21
Östhammar Löhammar 11:1
Östhammar Malsättra 5:1
Östhammar Morkarla 5:34, S:1
Östhammar Mumsarby 1:1, 3:1
Östhammar Myra S:1, 1:2,4,9,17,23-24
Östhammar Pesarby 1:3-5, 2:16,28
Östhammar Ragnarby S:1, 1:2,9
Östhammar Risinge 10:16, 11:1
Östhammar Sanda 2:9,21,23, 4:11-12,24, 5:2, 7:1-2, 8:1
Östhammar Skäfthammar 7:24,28,30,43-44,82,103-105,114,139-140,191,215,226,231,238-239,244,296,300,306, 12:12,43-44,48,51-53,57,60-61,63,73
Östhammar Stockby 5:1, 6:1
Östhammar Svinnö 1:9, 6:1
Östhammar Söderharg 15:1
Östhammar Uddarby 1:7, S:1, 3:3
Östhammar Vattensta 1:23
Östhammar Västerbol 1:3
Östhammar Österbybruk 1:331,414,307,323, S:2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0382-14/67.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Neova AB

Last

Östhammar Gimo 8:89,102, 11:6,22

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 214325-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 14 763 000 SEK	därav byggnadsvärde 12 474 000 SEK	därav markvärde 2 289 000 SEK
Taxerade ägare maskad		Andel	Juridisk form

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 71692421 (2025)

Taxeringsvärde 73 000 SEK	Riktvärdeområde 382040	Byggrätt ovan mark 86 kvm	Riktvärde byggrätt 849 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 55307421 (2025)

Taxeringsvärde 2 216 000 SEK	Riktvärdeområde 382040	Byggrätt ovan mark 2 463 kvm	Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 71691421 (2025)

Taxeringsvärde 74 000 SEK	Riktvärdeområde 382040	Lokalyta 72 kvm	Hyra 21 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår 2012	Värdeår 1991
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 55306421 (2025)

Taxeringsvärde 12 400 000 SEK	Riktvärdeområde 382040	Bostadsyta 1 970 kvm	Hyra 2 452 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1991	Tillbyggnadsår 2012	Värdeår 1991
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1991-02-19	03-91:28
Ledningsrättsåtgärd	2001-08-20	0382-01/31
Ledningsrättsåtgärd	2015-02-17	0382-14/67

Ursprung

Östhammar Gimo 8:98

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6674497.9	675825.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 652 m ²	8 652 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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