



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SÖDERHAMN
Bostadsrättsförening	BRF VÅGBRO
Lägenhet nr	1202/31
Värdetidpunkt	2025-10-25



Flerbostadshus i 3 våningar med gulmålad träfasad, rödmarkerat område visar lägenhetens läge i byggnaden.

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	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, Norr 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 2025-10-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SÖDERHAMN
Bostadsrättsförening	BRF VÅGBRO
Lägenhet nr	1202/31
Adress	Vågbrovägen 13 D, 826 62 Norrala
Område	Norrala
Bostadsrättshavare	D-nr F-1201-25-21

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 1202/31 i BRF VÅGBRO i Söderhamn kommun ligger 2 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor och hyreshus..

Boarean uppgår till 48 m² fördelat på 1 rum ock kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 2 950 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och kabeltv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

275 000 KRONOR

Tvåhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 261 tkr - 289 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 729

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 2025-10-22 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden och föreningens ordförande utan närvaro av 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 2028-10-18, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 1202/31, Skatteverkets lgh nr 1202	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, klädkammare, förråd, wc/dusch, kök och vardagsrum med sovalkov.	
Boarea	48 m ²	Källa: Bostadsrättsföreningen
	Fördelat på 1 rum ock kök	
Balkong & uteplats	Saknas	
Övrigt	I förrådet finns en dörr till en kattvind, osäkert om den disponeras av bostadsrättsinnehavaren, kontakta föreningen i frågan.	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, laminat och klinker	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Vitmålade släta	
Kök	Elspis (AEG), köksfläkt (Husqvarna), kyl/frys (Elektro Helios)	
	En underskåpslucka har demonterats och står på golvet.	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/bad, golv klinker, väggar delvis kaklade	
	Badkar	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Visst moderniseringbehov av kök och badrum, i övriga delar till synes normalt skick.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 950 kr. I avgiften ingår värme, vatten och kabeltv. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	Uppgift saknas kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet avflyttad och grovstädad, ett förråd har diverse påsar kvar.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅGBRO, orgnr 786000-0103
Fastighetsbeteckning	Söderhamn Vågbro 1:2
Ålder	Byggår 1954
Byggnader	4 st byggnader i 3 våningar inkl inredda vindslägenheter Totalt 32 st lägenheter och 1 (hyresrätt) st lokaler
Ytor	Bostäder 1 782 m ² Lokaler 19 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och cykelförråd
	Garage 8 st
	P-platser 18 st
Omgivning	Villor och hyreshus.
Avstånd	2 km till kommunens centralort Förskola, skolor och hälsocentral finns i det aktuella området.
Kommentar föreningen	Tvättstuga och cykelförråd finns i källaren.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	9 969 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	2 097 753 kr, motsvarande ca 1 165 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 120 895 kr
Underhåll	Underhålls- och investeringsplan har upprättats.
Höjning av avgift	Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 4% från 2025-04-01
Kommentar ekonomi	Föreningen har en till synes sund ekonomi med en relativt låg belåningsgrad.
Kontaktperson BRF	Föreningens ordförande, Fredrik Eriksson

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

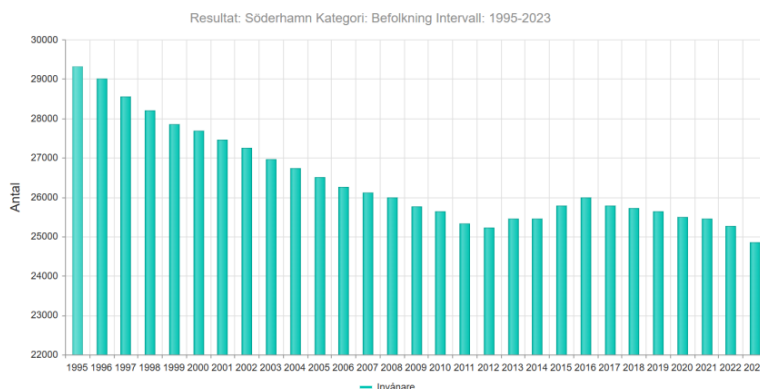
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Söderhamns kommun ligger i Hälsingland, i Gävleborgs län, vid Bottenhavets kust. Kommunen har en varierad geografi med skärgård, skogar och jordbrukslandskap. Söderhamn är den största tätorten och kommunens centralort, medan mindre orter som Ljusne, Bergvik, Sandarne, Marmaverken och Mohed också har en betydande befolkning. Kommunen har en befolkning på cirka 24 800 personer (2023, MSCI), varav majoriteten bor i centralorten Söderhamn, medan landsbygden och de mindre orterna har en jämn fördelning av invånare. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

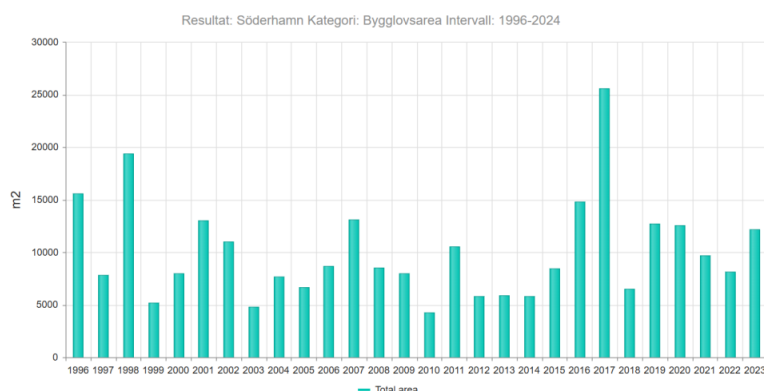
Söderhamns kommun har goda kommunikationer och ligger vid E4, vilket ger smidiga vägförbindelser till bland annat Gävle och Sundsvall. Söderhamns järnvägsstation erbjuder snabbtågsförbindelser med SJ:s tåg på Ostkustbanan, vilket gör det enkelt att pendla till Stockholm och Umeå. X-trafik sköter den lokala och regionala busstrafiken och förbinder kommunen med närliggande orter i Gävleborgs län. Söderhamns skärgård har också båttrafik under sommaren, och flygplatsen i närheten (Söderhamn Flygplats) har tidigare använts för både civil och militär flygtrafik.

Näringsliv

Söderhamns näringsliv har historiskt varit präglad av skeppsbyggeri, sågverk och mekanisk industri. Idag är kommunen en plats för småföretag och entreprenörskap, där företag inom teknik, handel och turism växer. Det finns ungefär 1 400 registrerade företag i kommunen. Större arbetsgivare i kommunen inkluderar Vallviks Bruk AB, SCA Timber, Söderhamns kommun och Region Gävleborg, samt företag inom logistik och skogsbruk. Turismen spelar en viktig roll i kommunen, där Söderhamns skärgård, Stenö havsbad och friluftsområden som Hällmyra lockar besökare året runt.

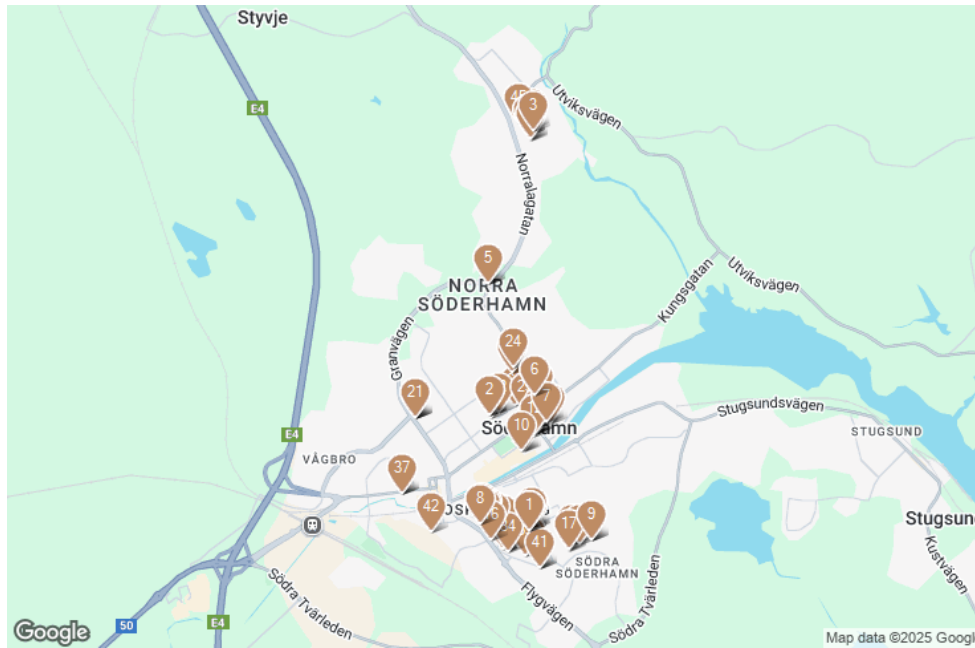
Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan drygt 5 000 m² (2014) och drygt 25 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

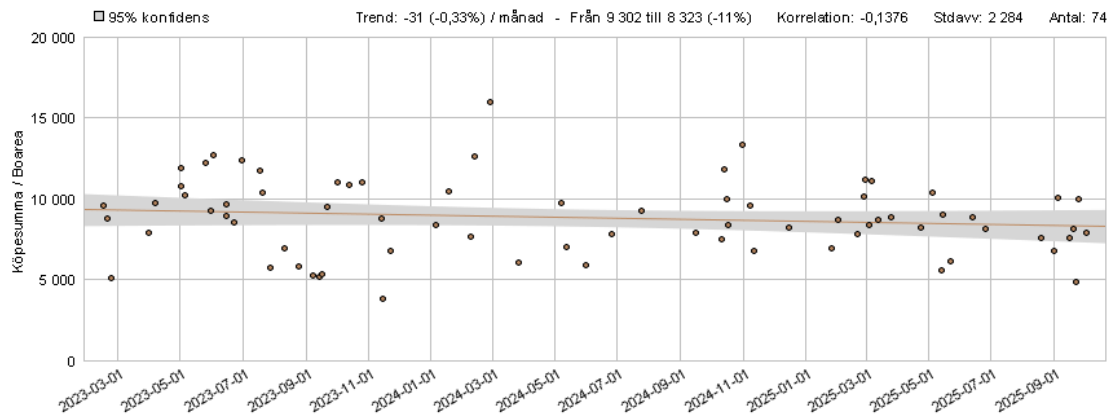


7.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har därefter gallrats och omfattar bostadsrättslägenheter i Vågbro på 1 - 2 rum och kök och boyta 48 - 53 m², se tabellen nedan.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 185 000 - 450 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 854 - 8 823 kr/m² med medel 6 392 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Vågbro Centrum	Lötvägen 4B	2025-09-22	51	2	2	1955	3 734	4 901	250 000
Brf Vågbro-Centrum	Lötvägen 4B	2023-02-19	51	2	1	1955	3 457	8 823	450 000
Brf Löt	Lötvägen 7 B	2023-11-23	52,7	2	3	1956	3 114	6 831	360 000
Brf Vågbro	Vågbrovägen 13 A	2023-11-15	48	1	3	1955	2 836	3 854	185 000
Brf Vågbro	Vågbrovägen 13 C	2023-08-25	48	1,5	3	1954	2 863	5 812	279 000
Brf Vågbro	Vågbrovägen 13B	2025-04-23	52	2	1	1954	3 186	8 269	430 000
Brf Vågbro	Vågbrovägen 13B	2025-03-04	52	2	2	1954	3 064	8 365	435 000
BRF Vågbro	Vågbrovägen 13B	2023-02-22	52	2	2	1954	3 064	5 096	265 000
Brf Vågbro	Vågbrovägen 13C	2025-05-13	52	2	2		3 060	5 576	290 000
Medel								6 392	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Under det senaste året har sex lägenheter i föreningen på 1-2 RoK och en boarea på 48-52 m² sålts i intervallet ca 185 000 – 435 000 kr med en genomsnittlig köpeskilling på 6 162 kr/m².

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge strax utanför Söderhamns tätort. Lägenheten har en normal standard i normalt skick, visst behov av modernisering av kök och badrum. Ej hiss och lägenheten saknar balkong. Sammantaget bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 275 000 kr, motsvarande 5 729 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

275 000 KRONOR

Tvåhundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 261 tkr - 289 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 729

Katrineholm 2025-11-07

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus i 3 våningar, garage i källaren.



Flerbostadshus i 3 våningar, entré med väderskydd.



Parkeringsplatser i anslutning till bostaden.

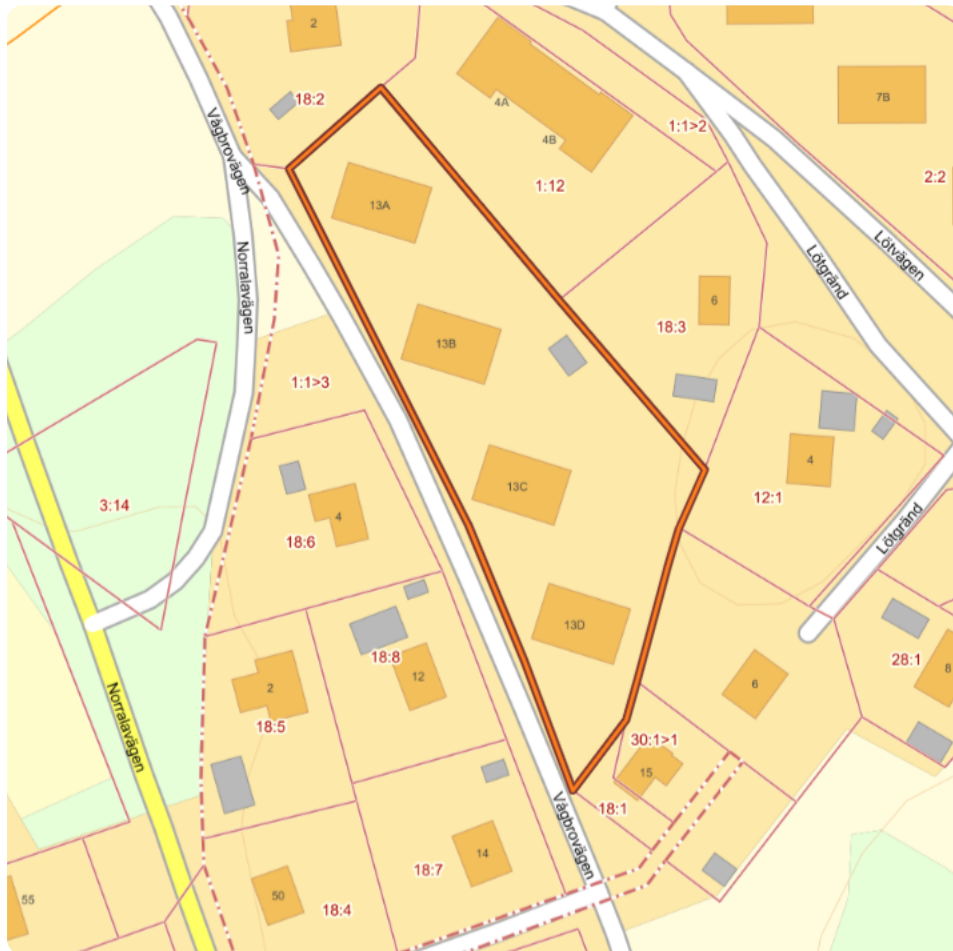


Eluttag för motorvärmare.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

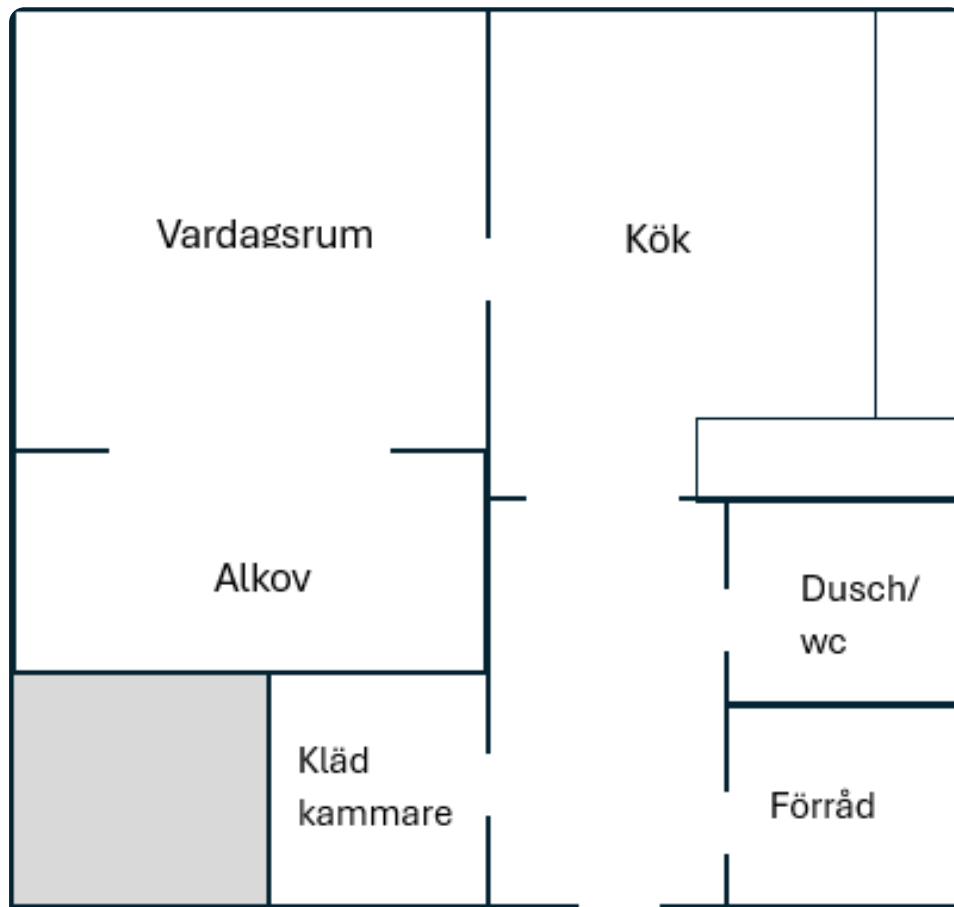


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Söderhamn Vågbro 1:2	UUID 909a6a7d-dd13-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 210072439	Län- och kommunkod 2182
Distrikt Norråla Socken: norråla	Distriktskod 318015	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1995-11-21	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-02

Adress

Adress
Vågbrovägen 13 A, 13 B, 13 C, 13 D
826 62 Norråla

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 786000-0103 Bostadsrättsföreningen Vågbro Vågbrovägen 13 D 826 62 Norråla Inskrivet ägarnamn: Brf Vågbro	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1954-11-10	Akt 54/420
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1954-10-23 Ingen köpeskilling redovisad			
Anmärkningar Id-nummer kompletterat 83/2493			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 3 380 725 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	515 000 SEK	1995-11-21	95/10844
2	136 000 SEK	1995-11-21	95/10846
3	242 000 SEK	1995-11-21	95/10848
4	117 000 SEK	1995-11-21	95/10850
5	2 000 000 SEK	1995-11-21	95/10852
6	370 725 SEK	1995-11-21	95/10854

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Härnösand

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan	1957-03-18	21-NOA-746

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	450576-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	9 969 000 SEK	7 261 000 SEK	2 708 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
786000-0103 Bostadsrättsföreningen Vågbro Vågbrovägen 13 D 82662 Norrala	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalkmark 300005420 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
332 000 SEK	2182008	391 kvm	849 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 13867445 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 376 000 SEK	2182008	2 376 kvm	1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 13866445 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
61 000 SEK	2182008	1 460 kvm	25 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Nej	1954	2018	1954
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 13865445 (2025)			
Taxeringsvärde 7 200 000 SEK	Riktvärdeområde 2182008	Bostadsyta 1 782 kvm	Hyra 1 862 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1954
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1954-10-29

Akt

21-NOA-683

Ursprung

Söderhamn Vågbro 1:1

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6800543.9

E (SWEREF99 TM)

610431.3

Areal

Område

Total

Totalareal

5 270 m²

Därav landareal

5 270 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

X-Norråla Vågbro 1:2

Omregistreringsdatum

1980-06-01

Akt

21-80:510

Källa: Lantmäteriet