

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Örnsköldsvik
Bostadsrättsförening	BRF HSB Tjäderby
Lägenhet nr	Lägenhet nr 30- 2411-1-18
Värdetidpunkt	Oktober 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med rosaputsad fasad och vita trädetaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Örnsköldsvik	Bostadsrättshavare	F-1502-25-22
Bostadsrättsförening	BRF HSB Tjäderby	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 30-2411-1-18	Värdetidpunkt	Oktober 2025
Objektets adress	Olympiavägen 9 895 30 Bredbyn	Besiktningstidpunkt	2025-10-03

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök på våning 3 av 3. Balkong.
Boarea	72 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 35 km från Örnsköldsvik, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av Hyreshus, hälsocentral och butiker. Förskola, skola och hälsocentral finns i närområdet. Ytterligare utbud med service finns i Örnsköldsvik.
Månadsavgift	5 071 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-tv basutbud (enligt ordförande). Eget avtal för hushållsel och bredband.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

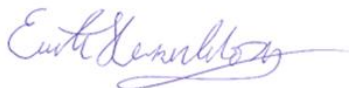
45 000 kronor

Bedömt värdeintervall 25 000 – 55 000 kronor

Kr/kvm Boarea	625 kr/kvm
---------------	------------

Umeå 2025-10-05

VärderingsInstituttet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	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. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Lars Lindqwist i närvaro av personal från kronofogden/utan närvaro av bostadsrättshavaren. Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgöres av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 30-2411-1-18
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1961
Planlösning		Hall, wc/bad, vardagsrum, kök och två sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong.
Kök	Utformning	Parallellt med matplats. Äldre med lägre standard.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (Husqvarna), kyl/frys (Husqvarna).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre/WC/bad. Vägg med kakel/målade. golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och bad
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd/matkällare.
Standard/skick		Äldre lägenhet med äldre standard. Genomgående eftersatt underhåll.

Inre underhållsfond	6 855kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Tjäderby,
Fastighetsbeteckning	Fastighet Örnsköldsvik Bredbyn 20:71
Byggnader	1 flerbostadshus i tre våningar.
	Totalt 23 st lägenheter och 5 st lokaler
Ytor	Bostäder Lokaler
	1 249 kvm 181 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd, övernattningsrum.
	Garage
	0 st
	P-platser
	8 st

Taxeringsvärde	3 497 000 kr
Långfristiga skulder	395 000 kr, motsvarande ca 276 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 896 643 kr
Underhåll	Byta av samtliga låscylindrar i fastigheten (2022).
Höjning av avgift	Ingen planerad höjning i år enligt ordföranden.
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2025-03-12. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besikten var lägenheten 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

I offentliga register finns endast två noteringar av sålda bostadsrätter de senaste åren. Detta avser lägenheter om 2 Rok som såldes 2022 för 75 respektive 100 tkr. Därtill finns information från ordföranden om att de flesta affärer av bostadsrätter i området utförs privat på marknadsplatser som Facebook, Blocket och då i prisintervallet 15 000–45 000. På orten saknas således de flesta av försäljningarna i offentliga register vilket kan ge en oklar/missvisande prisbild.

De två som sålts via mäklare har ett pris/kvm på ca 1 650 kr medan de som sålts privat ligger på ca 600 Kr/kvm.

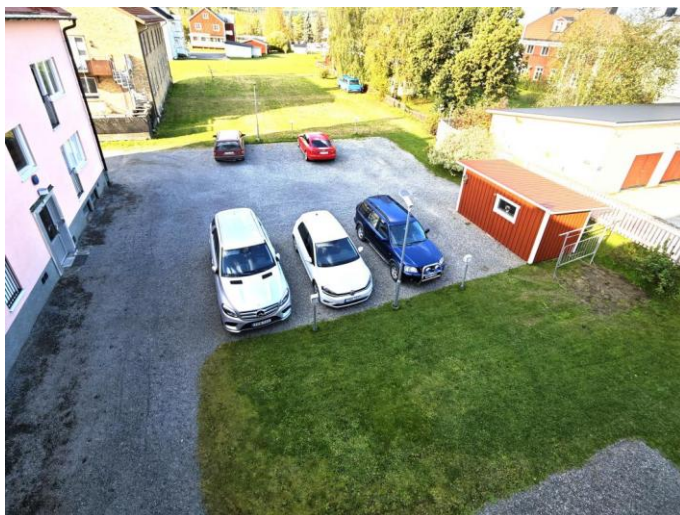
Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenheten är äldre med äldre standard. Generellt eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas omkring medelnivån. Osäkerhetsintervallet bedöms procentuellt som stort.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i tre våningar rosaputsad fasad och vita balkonger.



Foto, vy från balkong, innergård med parkeringsplatser och gräsmatta.



Foto, huvudbyggnad i 3 våningar, rosaputsad fasad, vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Floor plan of a 4-room apartment (4 rum) with a total area of 57.00 m². The layout includes a kitchen (Kök), two bedrooms (Sovrum), a bathroom (Badrum), a living room (Vardagsrum), and a balcony (Balkong). The kitchen is located in the bottom left, the living room in the bottom right, and the bedrooms are at the top. The bathroom is centrally located between the bedrooms. The balcony is on the right side, accessible from the living room. The entrance is marked with a diagonal line at the bottom center.

Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckningar			
Beteckning Örnsköldsvik Bredbyn 20:71	UUID 909a6a82-0878-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 220149435	Län- och kommunkod 2284
Distrikt Anundsjö Socken: anundsjö	Distriktskod 321041	Senaste ändringen i allmänna delen 1999-01-07	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1998-12-09
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-02			

Adress	
Adress	
Olympiavägen 7, 9 895 30 Bredbyn	
Södra Långgatan 13, 15 895 30 Bredbyn	

Inskrivningsinformation			
Lagfart			
Ägare 789600-0622 Hsb Brf Tjäderby I Örnsköldsvik Box 269 851 04 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Hsb:s I Örnsköldsvik Brf Tjäderby	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1961-08-23	Akt 61/845
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1961-08-11 Ingen köpeskillning redovisad			

Inteckningar				
Totalt antal inteckningar: 3 Totalt belopp: 2 146 600 SEK				
Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		707 000 SEK	1996-04-19	96/3549
2		1 135 000 SEK	1996-04-19	96/3551
3	Fastigheten har skriftligt pantbrev	304 600 SEK	1996-04-19	96/3553

Inskrivningar
Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut Övrigt ändamål: vattenledning	1998-12-09	98/4959

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 Tjädern	1945-03-16	22-ANU-2508
Stadsplan Bredbyn	1951-11-07	2284K-P51/1107/1
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Last	Avtalsservitut	22-IM4-98/4959.1
Beskrivning Vattenledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Örnsköldsvik Anundsjö-Näs 4:52			
Last Örnsköldsvik Bredbyn 20:71			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	341947-7	Nej	Fastighet

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 3 497 000 SEK	därav byggnadsvärde 2 766 000 SEK	därav markvärde 731 000 SEK
Taxerade ägare 789600-0622 Hsb Brf Tjäderby I Örnsköldsvik Box 269 85104 Sundsvall	Andel 1 / 1		Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 37157498 (2025)

Taxeringsvärde 16 000 SEK	Riktvärdeområde 2284026	Byggrätt ovan mark 55 kvm	Riktvärde byggrätt 291 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 37156498 (2025)

Taxeringsvärde 715 000 SEK	Riktvärdeområde 2284026	Byggrätt ovan mark 1 300 kvm	Riktvärde byggrätt 550 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 37155498 (2025)

Taxeringsvärde 38 000 SEK	Riktvärdeområde 2284026	Lokalyta 90 kvm	Hyra 22 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1961
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 37154498 (2025)

Taxeringsvärde 2 728 000 SEK	Riktvärdeområde 2284026	Bostadsyta 1 249 kvm	Hyra 1 186 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1961
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder Tomtmätning	Datum 1951-05-29	Akt 2284K-B46/1951

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1951-09-15	22-ANU-2510

Ursprung
Örnsköldsvik Bredbyn 1:16,27

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7039278.2	654986.4
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 126 m ²	1 126 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Anundsjö Bredbyn Tjädern:7	1989-09-27	2284-89/58

Källa: Lantmäteriet