



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SUNDSVALL
Bostadsrättsförening	BRF RÅGEN
Lägenhet nr	30-2067-3-398
Värdetidpunkt	2025-11-25



Foto flerbostadshus med tegelfasad och vita detaljer

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	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SUNDSVALL
Bostadsrättsförening	BRF RÅGEN
Lägenhet nr	30-2067-3-398
Adress	Nackstavägen 36 C 853 52 Sundsvall
Område	Nacksta
Bostadsrättshavare	D-nr F-1539-25-22

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 30-2067-3-398 i BRF RÅGEN i Sundsvall kommun som ligger i Nacksta, ca 3 km från centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, stadsdelscentrum och av naturmark.

Boarean uppgår till 40 m² fördelat på 1 rum och kök, på våning 7 av 7.

Månadsavgiften är 3 671 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 125 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

220 000 KRONOR

Tvåhundraåtjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 240 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 500

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 2025-11-25 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 2029-03-05, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 30-2067-3-398, Skatteverkets lgh nr 1601
Läge i byggnaden	Våning 7 av 7. Hiss finns
Planlösning	Hall, wc/dusch, kök och allrum
Boarea	40 m ² Fördelat på 1 rum och kök
Balkong & uteplats	Nej
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och klinker
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målat
Kök	Elspis (Gorenje), köksfläkt, diskmaskin (Cylinda), kyl/frys (Electrolux) Normal standard, normalt skick, renoverat
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Plats för tvättmaskin Normal standard, normalt skick, renoverat i samband med föreningens stambyte/renovering
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Renoverat kök och hygienrum. Visst behov av uppräschning.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 671 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 125 kr. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	5 139 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		HSB:S BRF RÅGEN I SUNDSVALL, orgnr 789200-5914
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Rågen 10 mfl
<i>Ålder</i>		Byggår 1971
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 673 st lägenheter och 10 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	45 512 m ²
	<i>Lokaler</i>	221 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga, uthyrningslgh, samlingslokal, snickar- och cykelrum
	<i>Garage</i>	320 st
	<i>P-platser</i>	540 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus, stadsdelscentrum och av naturmark
<i>Avstånd</i>		3 km till kommunens centralort
		I området finns förskola, skola, hälsocentral och livsmedelsbutik mm.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	314 304 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	153 856 116 kr, motsvarande ca 3 367 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	39 070 290 kr
<i>Underhåll</i>	Se årsredovisningen
<i>Höjning av avgift</i>	20 245 % och 2025 4,5%
<i>Kontaktperson BRF</i>	Se årsredovisningen

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

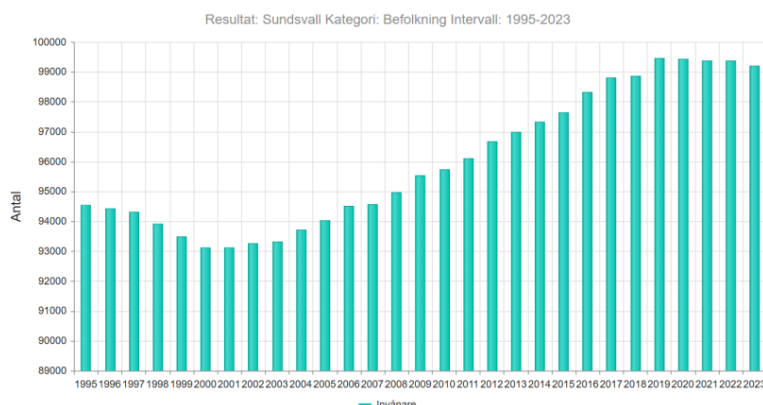
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

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 99 213 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Sundsvall. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

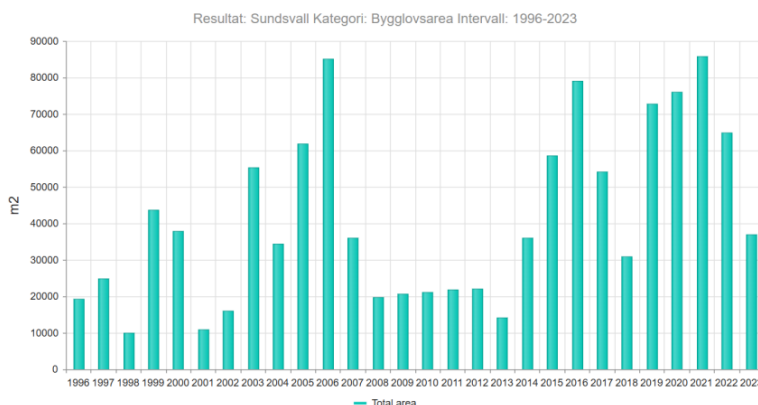
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har utmärkta vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

Näringsliv

Sundsvall är en diversifierad näringslivskommun med sektorer inom industri, teknologi, handel och offentlig verksamhet. Kommunen har drygt 15 500 registrerade företag där lejonparten 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 där bolagets huvudkontor också finns. En annan stor arbetsgivare är också Telia Company. I Sundsvall finns även flera försäkringsbolag, banker och fastighetsbolag med administrativa kontor i staden. Kommunen har också en industriell närvaro med företag som Permobil Software och AkzoNobel. Utöver detta spelar handel en viktig roll med Birsta City som ett av Norrlands största handelsområden. Sundsvalls kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Sundsvall Open Trot och Stenstansdagarna, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Besöksnäringen är också betydande för näringslivet med sevärdheter som Norra Berget, Kulturmagasinet och det natursköna området runt Södra Stadsberget.

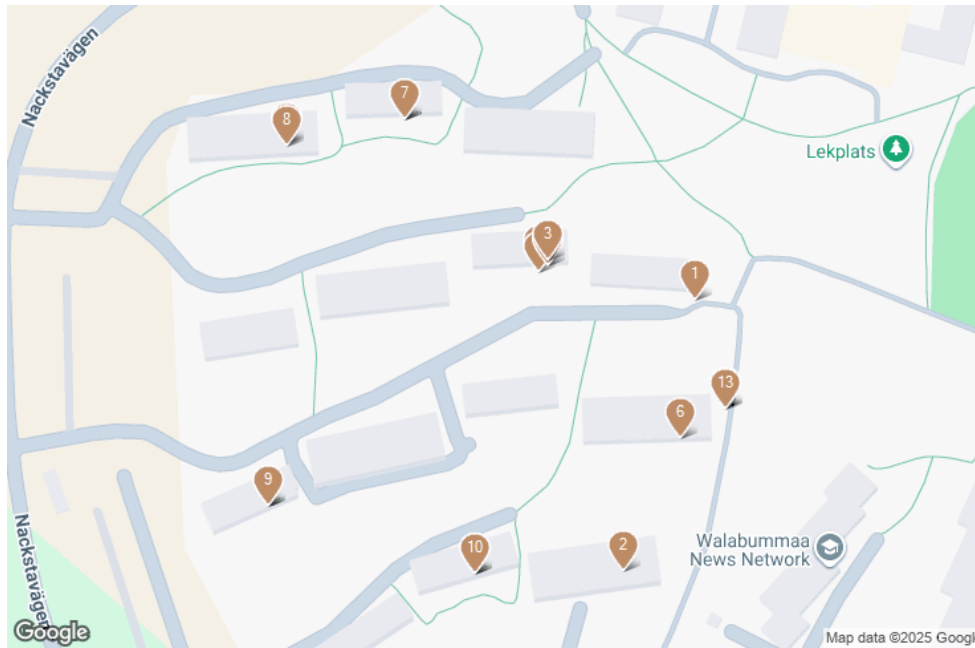
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 30 000 m² (år 2018) till nästan 90 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

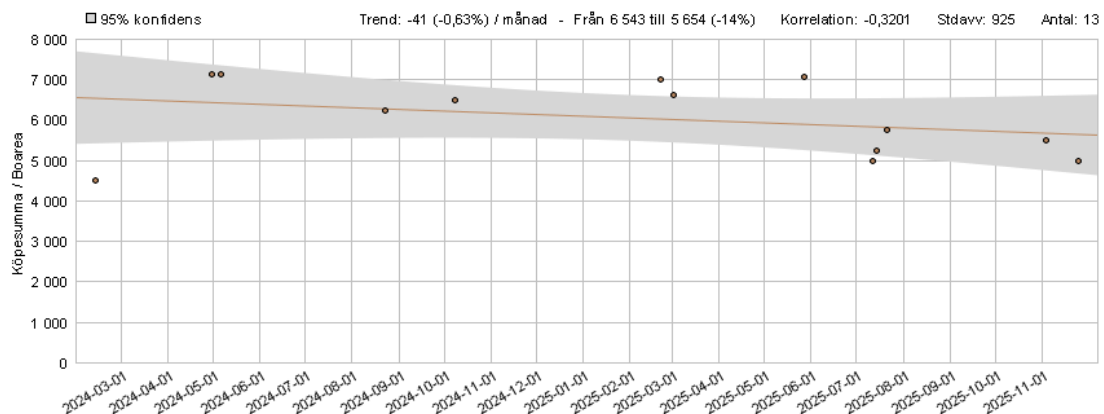


7.2 Ortsprisanalys

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 rum och kök och boyta 40 m².

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 180 000 - 285 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 500 - 7 125 kr/m² med medel 6 054 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
BRF Rågen	Nackstavägen 48C	2025-11-25	40	1	5	1971	3 496	5 000	200 000
HSB BRF Rågen	Nackstavägen 32C	2025-11-04	40	1	1	1972	3 538	5 500	220 000
Brf Rågen (HSB)	Nackstavägen 46B	2025-07-21	40	1	3	1974	3 590	5 750	230 000
Brf Rågen /HSB Södra Norrland	Nackstavägen 46 B	2025-07-14	40	1	5	1972-1974	3 621	5 250	210 000
HSB:s BRF Rågen i Sundsvall	Nackstavägen 46B	2025-07-12	40	1	6	1971-1974	3 661	5 000	200 000
Brf Rågen	Nackstavägen 40C	2025-05-27	40	1	1	1972-1974	3 538	7 075	283 000
BRF Rågen HSB	Nackstavägen 52B	2025-03-02	40	1	2	1971-1973	3 449	6 625	265 000
Brf Rågen /HSB Södra Norrland	Nackstavägen 50C	2025-02-21	40	1	2	1971	3 450	7 000	280 000
Rågen (HSB)	Nackstavägen 34B	2024-10-08	40	1	4		3 455	6 500	260 000
Brf Rågen /HSB Södra Norrland	Nackstavägen 30B	2024-08-23	40	1	6	1971	3 504	6 250	250 000
HSB:s BRF Rågen i Sundsvall	Nackstavägen 46B	2024-05-06	40	1	5	1971-1973	3 345	7 125	285 000
Brf. Rågen	Nackstavägen 50C	2024-04-30	40	1	6		3 628	7 125	285 000
Brf Rågen (HSB)	Nackstavägen 40C	2024-02-13	40	1	1		3 392	4 500	180 000
Medel								6 054	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett bra läge högst upp i huset. Lägenheten har huvudsakligen normal standard och normalt skick med renoverat kök och badrum, dock finns visst behov av uppfräschning. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms sammantaget ligga strax under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 220 000 kr, motsvarande 5 500 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

220 000 KRONOR

Tvåhundraåtjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 240 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 500

Sundsvall 2025-11-26

VärderingsInstituttet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto flerbostadshus med tegelfasad och vita detaljer



Foto flerbostadshus med tegelfasad och vita detaljer. Markeringen visar läget för lägenheten.



Vy från lägenheten över området

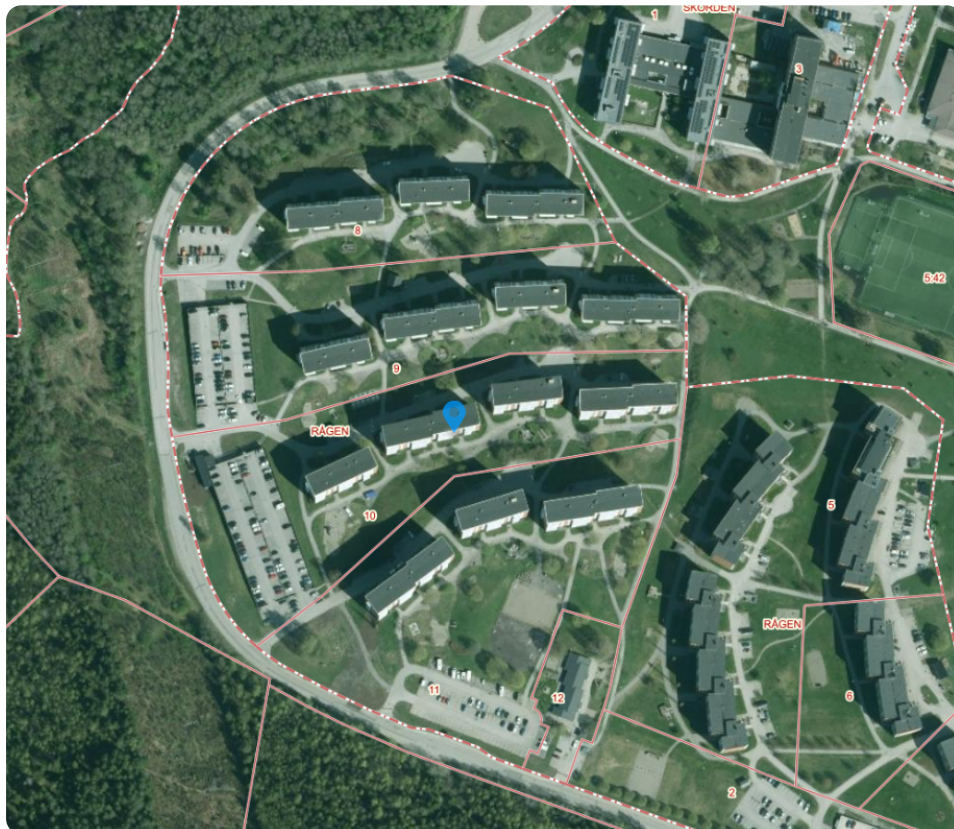
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

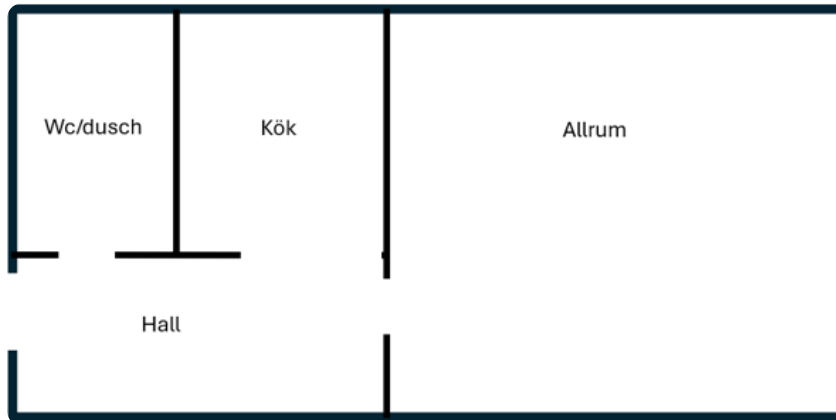


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



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 Rågen 10	UUID 909a6a80-d91a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 220071768	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-11-27
Län- och kommunkod 2281	Distrikt Sundsvalls Gustav Adolf	Distriktskod 320004	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2018-08-16
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-30

Anmärkningar

Tidigare reg som y-selånger nacksta 3:1

Adress

Adress

Nackstavägen 34 A, 34 B, 36 A, 36 B, 36 C, 38 A, 38 B, 40 A, 40 B, 40 C
853 52 Sundsvall

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 789200-5914 Hsb:s Brf Rågen I Sundsvall 2067 Box 269 851 04 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Rågen I Sundsvall	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1970-12-09	Akt 70/1215
---	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

Köp (inklusive transportköp):
1970-10-19
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 00/1989

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 72 836 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	5 000 000 SEK	1974-05-08	74/1880
3	7 222 700 SEK	1974-05-08	74/1881
4	4 595 000 SEK	1974-05-08	74/1882
5	61 000 SEK	1989-08-28	89/21251
6	2 893 000 SEK	1989-08-28	89/21253
7	4 564 300 SEK	2001-05-03	01/4309

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	10 000 000 SEK	2016-12-14	D-2016-00572178:1
9	20 000 000 SEK	2017-12-28	D-2017-00715043:1
10	18 500 000 SEK	2018-07-18	D-2018-00368329:1

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: fjärrvärmeledning mm	1973-05-16	73/2425

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet	Kontorbeteckning
Lantmäteriet	Härnösand
Telefonnummer	E-mail
0771-63 63 63	fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Ändring del av nacksta(västra delen)	1970-09-30	2281K-S270
Tomtindelning Kv rågen(8-11)	1970-11-16	2281K-T782

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärmeledning mm	Last	Avtalsservitut	22-IM1-73/2425.1
Beskrivning			
Fjärrvärmeledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Sundsvall Nacksta 6:1			
Last			
Sundsvall Rågen 8-12			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	101336-0	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet			

Sundsvall Rågen 8-11

Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 314 304 000 SEK	därav byggnadsvärde 246 013 000 SEK	därav markvärde 68 291 000 SEK
Taxerade ägare 789200-5914 Hsb:s Brf Rågen i Sundsvall 2067 Box 269 85104 Sundsvall		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301251188 (2025)			
Taxeringsvärde 291 000 SEK	Riktvärdeområde 2281094	Byggrätt ovan mark 265 kvm	Riktvärde byggrätt 1 098 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 41259497 (2025)			
Taxeringsvärde 68 000 000 SEK	Riktvärdeområde 2281094	Byggrätt ovan mark 52 339 kvm	Riktvärde byggrätt 1 299 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 41258497 (2025)			
Taxeringsvärde 3 013 000 SEK	Riktvärdeområde 2281094	Lokalyta 3 539 kvm	Hyra 860 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1972
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 41257497 (2025)			
Taxeringsvärde 243 000 000 SEK	Riktvärdeområde 2281094	Bostadsyta 45 512 kvm	Hyra 46 649 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1972
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring	1895-03-27	22-SEL-2261
Gränsbestämning	1934-04-05	2281K-1534
Ägoutbyte fig 2	1968-05-10	2281K-A1691
Ägoutbyte	1968-05-10	22-SUN-200
Ägoutbyte	1970-10-09	22-SUN-209
Ägoutbyte fig 18-25,38,39	1970-10-09	2281K-A1756

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Tomtmätning		1971-01-27	2281K-4232
Anmärkningar			
Omfattar vreten nr 57 (AKT 22-SEL-279)			
Ursprung			
Sundsvall Nacksta 5:1			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6919749.1	616404.8
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	23 411 m ²	23 411 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
Y-Selånger Nacksta 4:48	1964-11-14		
Y-Sundsvall Stg:6105	1970-11-19		2281K-T782
Y-Sundsvall Rågen:10	1988-06-08		2281-87/203

Källa: Lantmäteriet