

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ÖSTERSUND
Bostadsrättsförening	BRF NEJONÖGAT
Lägenhet nr	30-2596-1-45
Värdetidpunkt	2025-11-21



Foto taget på värderingsobjektets entré, tegelfasad med vita detaljer

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 2025-11-21.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	ÖSTERSUND
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF NEJONÖGAT
<i>Lägenhet nr</i>	30-2596-1-45
<i>Adress</i>	MIDGÅRD SGATAN 3 D 831 45 Östersund
<i>Område</i>	Odenslund
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr F-1920-25-23

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 30-2596-1-45 i BRF NEJONÖGAT I ÖSTERSUND i Östersund kommun ligger 2 km från centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 43,5 m² fördelat på 1 rum och kök, på våning 3 av 4.

Månadsavgiften är 4 219 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 125 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

22 989

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 2025-11-21 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 2033-11-06, energiklass C.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

<i>Objekt</i>	Lägenhet nr 30-2596-1-45, Skatteverkets lgh nr 1202
<i>Läge i byggnaden</i>	Våning 3 av 4. Hiss finns
<i>Planlösning</i>	Hall, hygienrum, kök och vardagsrum med sovalkov
<i>Boarea</i>	44 m ² <i>Källa: Lägenhetsregistret</i>
	Fördelat på 1 rum och kök
<i>Balkong & uteplats</i>	Inglasad balkong med förråd
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Parkett och laminat
<i>Vägg</i>	Tapet
<i>Tak</i>	Målat
<i>Kök</i>	Elspis, köksfläkt (Franke), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel och målad väv WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard, normalt skick
<i>Övriga utrymmen</i>	Till lägenheten finns även förråd
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick. Lägenhet med något äldre kök och badrum men i välskött skick.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

<i>Månadsavgift</i>	4 219 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 125 kr.
<i>Inre underhållsfond</i>	0 kr
<i>Pantsättning</i>	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING NEJONÖGAT I ÖSTERSUND, orgnr 716414-7857
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Nejonögat 2
<i>Ålder</i>		Byggår 1988
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus Totalt 75 st lägenheter och 7 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	5 749 m ²
	<i>Lokaler</i>	240 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Cykelförråd, tvättstuga och övernattningsrum/lgh mm.
	<i>Garage</i>	57 st
	<i>P-platser</i>	15 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>		2 km till kommunens centralort Värderingsobjektet ligger i centrala Östersund med närhet till service som förskola, skola mm.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	77 121 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	40 124 690 kr, motsvarande ca 6 700 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	5 740 632 kr
<i>Underhåll</i>	Underhållsplan finns. Utvändig målning fönster, installation av laddboxar mm. planeras utföras 2025
<i>Höjning av avgift</i>	2 % 2024-01-01, 1,5% 2025-01-01
<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

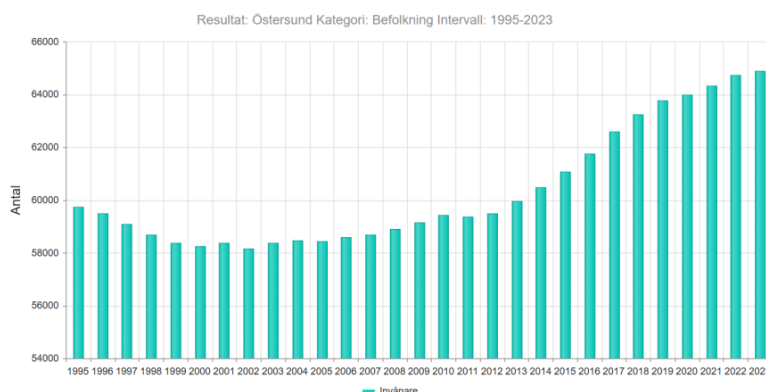
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Östersunds kommun ligger i Jämtlands län och är centralpunkten i regionen, med Östersund som både centralort och residensstad. Kommunen ligger vid Storsjön och erbjuder en vacker mix av stadsmiljö, landsbygd och närhet till fjällvärlden. Kommunen har en befolkning på cirka 64 881 personer (2023, MSCI), varav omkring 50 000 bor i centralorten Östersund, medan resterande befolkning är spridd över mindre orter som Lit, Brunflo och Orrviken. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

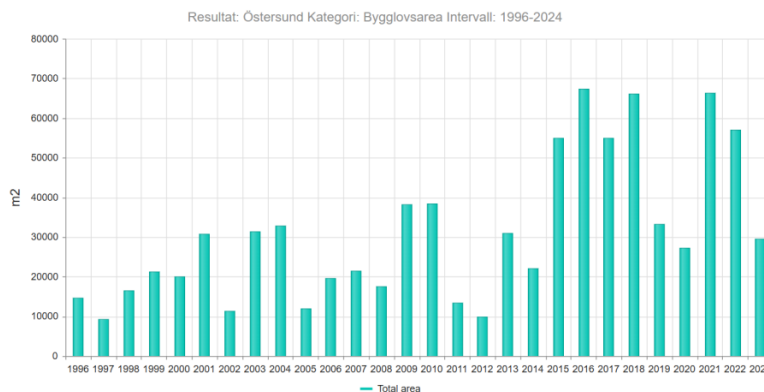
Östersunds kommun har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät. Europaväg 14 och riksväg 45 möts i Östersund och gör staden lättillgänglig från både södra Sverige och grannkommuner. Järnvägsstationen i Östersund är en viktig knutpunkt med direkttåg till Stockholm, Sundsvall, Trondheim och andra städer. Nattåg och snabbtåg är populära alternativ för resenärer. Lokalbussar, som drivs av Länstrafiken Jämtland, förbinder Östersund med dess kransorter och andra delar av kommunen. Åre Östersund Airport, som ligger cirka 15 minuter från stadskärnan, erbjuder flyg till Stockholm och andra större destinationer, både nationellt och internationellt.

Näringsliv

Östersunds kommun har en varierad näringslivsstruktur med en mix av offentlig sektor, småföretagande och större privata arbetsgivare. Kommunen har nästan 4 000 registrerade företag och fungerar som ett regionalt centrum för handel, utbildning och service. Östersunds kommun arbetar med att stödja företagare och locka investeringar till området. De största arbetsgivarna är Region Jämtland Härjedalen, Mittuniversitetet och Fältjägargruppen. Privata arbetsgivare som Swedbank AB och Länsförsäkringar Jämtland är också betydande aktörer. Turismen spelar en viktig roll i kommunens ekonomi, med Storsjön och närheten till fjällen som stora dragplåster. Evenemang som Storsjöyran och Vinterfestivalen lockar både nationella och internationella besökare. Kommunen har ett rikt utbud av hotell och konferensanläggningar, inklusive Clarion Hotel Grand Östersund, Frösö Park Hotel och Hotell Östersund.

Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax över 20 000 m² (år 2014) och närmare 70 000 m² (år 2016) (MSCI). Se diagram nedan:

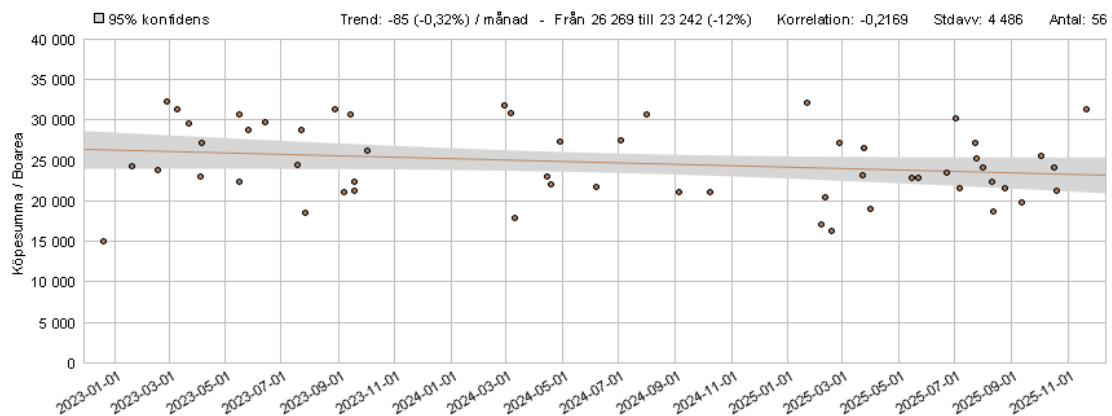


7.2 Ortsprisanalys

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: UC BV



Köpesumma/Boarea. Källa: UC BV

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 1 rum och kök och boyta 43 - 44 m² i BRF Nejonögat.

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 950 000 - 1 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 21 839 - 30 232 kr/m² med medel 25 502 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB BRF Nejonögat	Rådhusgatan 106C	2025-07-02	43	1	3	1988	4 244	30 232	1 300 000
HSB BRF Nejonögat	Rådhusgatan 106B	2025-03-23	43	1	2	1988	4 244	23 139	995 000
HSB:s Brf Nejonögat	Midgårdsgatan 3E	2022-10-28	43,5	1	2	1988	4 044	25 287	1 100 000
BRF Nejonögat	Midgårdsgatan 3c	2022-03-28	43,5	1	4		4 044	27 011	1 175 000
HSB:s Brf Nejonögat	Rådhusgatan 106C	2021-06-30	43,5	1	3	1988	3 951	21 839	950 000
Medel								25 502	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge är normalt bra för området. Lägenhet med normal standard och skick, något äldre kök och badrum men i välskött skick. De högsta nivåerna av köpeskilling avser renoverade objekt, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 000 000 kr, motsvarande 22 989 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 900 tkr - 1 100 tkr

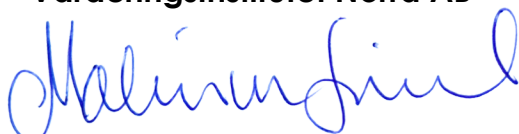
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

22 989

Sundsvall 2025-12-04

VärderingsInstituet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Inneryarden

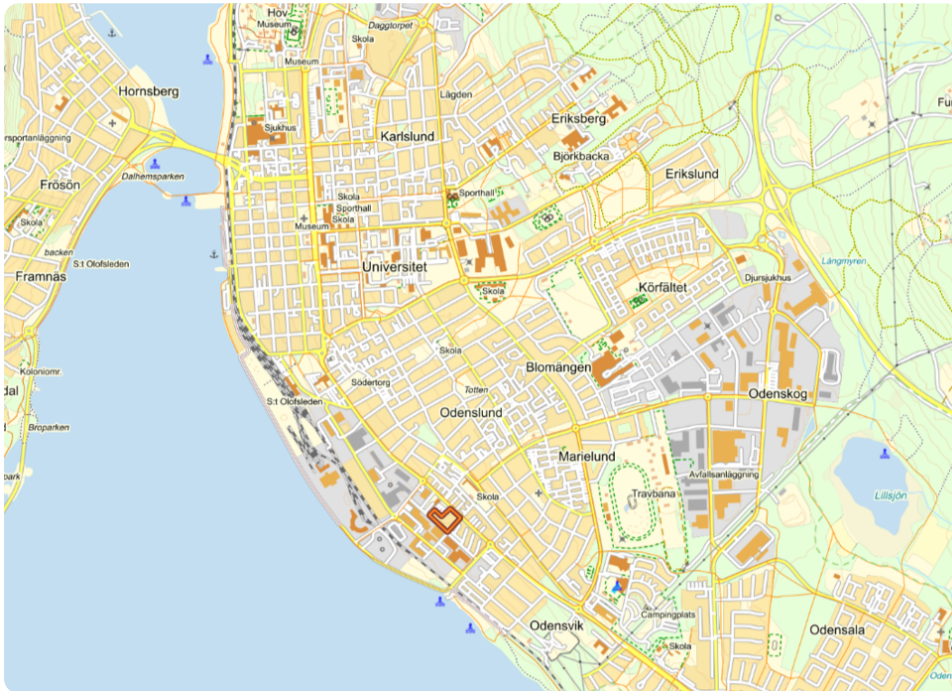


Gavel på flerbostadshuset

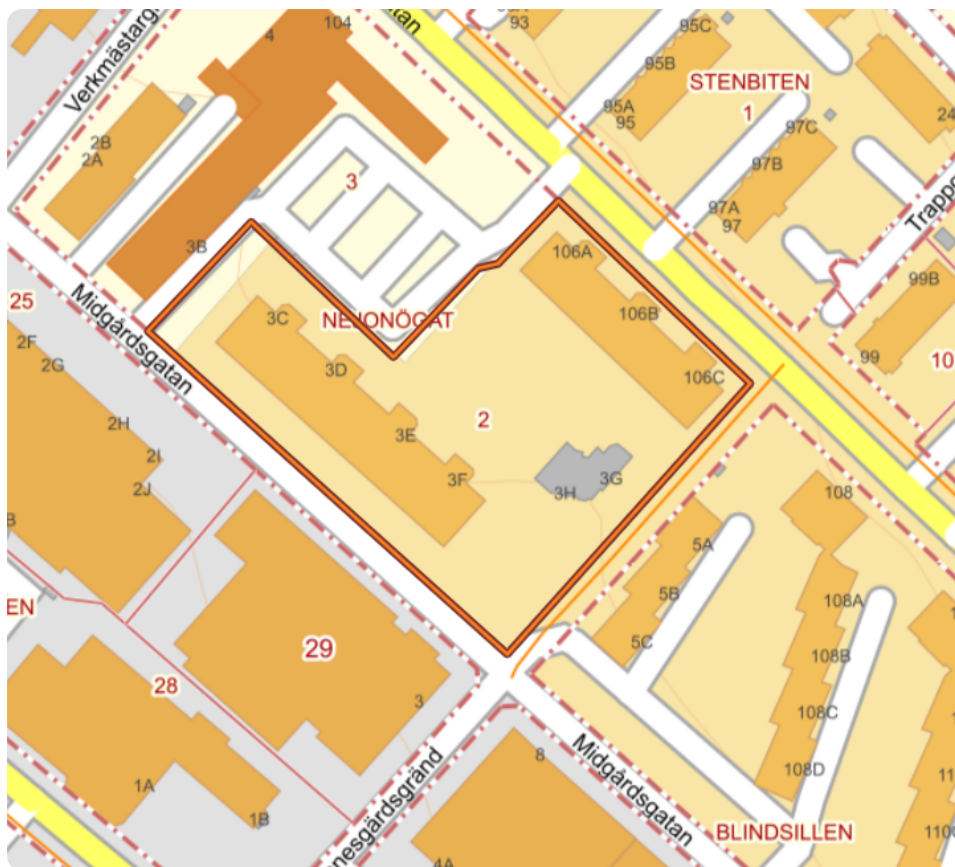


Lägenhet på våning 3 med inglasad balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

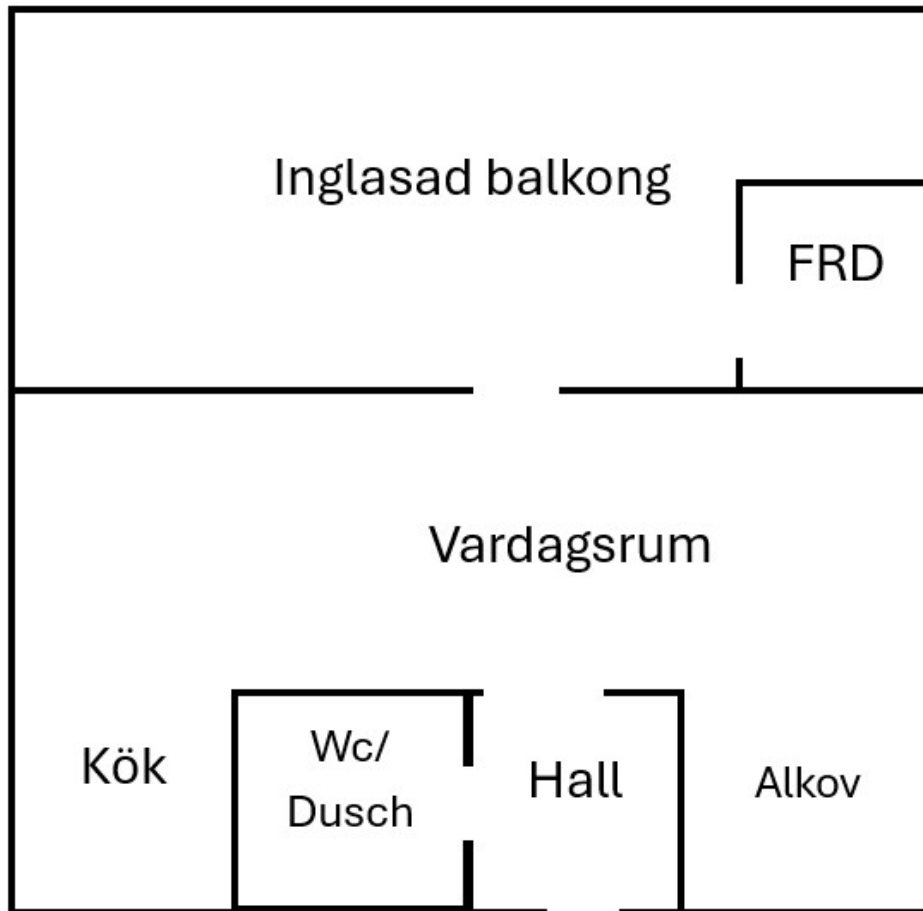


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Östersund Nejonögat 2	UUID 909a6a84-74b8-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 230113694	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 2380	Distrikt Östersund	Distriktskod 322026	Senaste ändringen i inskrivningsdelen -
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-20

Adress

Adress

Midgårdsgatan 3 C, 3 D, 3 E, 3 F, 3 G, 3 H
831 45 Östersund

Rådhusgatan 106 A, 106 B, 106 C
831 45 Östersund

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716414-7857	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1984-05-09	Akt 84/949
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	----------------------

Hsb Bostadsrättsförening
Nejonögat I Östersund
C/O Hsb Södra Norrland
Stortorget 3 A
831 30 Östersund
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf
Nejonögat

Berört fång

84/949, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1983-12-21
Ingen köpeskillning redovisad

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Härnösand

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan Stadsplan Kv nejonögat mm	Datum 1986-04-28 Genomf. slut: 1992-06-30	Akt 2380K-10/1986
---	--	-----------------------------

Taxeringsenheter			
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 229696-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 77 121 000 SEK	därav byggnadsvärde 60 735 000 SEK	därav markvärde 16 386 000 SEK
Taxerade ägare 716414-7857 Hsb Bostadsrättsförening Nejonögat I Östersund C/O Hsb Södra Norrland Stortorget 3 A 83130 Östersund		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 153098484 (2025)			
Taxeringsvärde 586 000 SEK	Riktvärdeområde 2380812	Byggrätt ovan mark 391 kvm	Riktvärde byggrätt 1 499 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 104600484 (2025)			
Taxeringsvärde 15 800 000 SEK	Riktvärdeområde 2380812	Byggrätt ovan mark 7 186 kvm	Riktvärde byggrätt 2 199 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 104599484 (2025)			
Taxeringsvärde 3 735 000 SEK	Riktvärdeområde 2380812	Lokalyta 1 341 kvm	Hyra 651 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1988
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 104598484 (2025)			
Taxeringsvärde 57 000 000 SEK	Riktvärdeområde 2380812	Bostadsyta 5 749 kvm	Hyra 7 617 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1988
Tillhör byggnad 1			
Allmänna delen			
Ätgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning		Datum 1984-05-08	Akt 2380K-10/1984
Ursprung			
Östersund Nejonögat 3			

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7003884.9	482625.8

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	10 757 m ²	10 757 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-Östersund Nejonögat:2	1992-06-03	2380-92/20

Källa: Lantmäteriet

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