

## VÄRDEUTLÅTANDE

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| <b>Kommun</b>               | <b>ÖSTERSUND</b>       |
| <b>Bostadsrättsförening</b> | <b>BRF HOVSLAGAREN</b> |
| <b>Lägenhet nr</b>          | <b>30-2603-1-393</b>   |
| <b>Värdetidpunkt</b>        | <b>2025-11-05</b>      |



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets entré, tegelfasad med bruna trädetaljer. Markering visar läget för lägenheten.

## Innehållsförteckning

|          |                                       |           |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Uppdraget</b>                      | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Värdebedömning sammanfattning</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Värderingsunderlag</b>             | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>Hållbarhet</b>                     | <b>5</b>  |
| <b>5</b> | <b>Beskrivning värderingsobjekt</b>   | <b>6</b>  |
| <b>6</b> | <b>Värderingsteorier och -metoder</b> | <b>8</b>  |
| <b>7</b> | <b>Marknadsvärdebedömning</b>         | <b>9</b>  |
|          | <b>Bilaga I Foton utvändigt</b>       | <b>13</b> |
|          | <b>Bilaga II Kartor</b>               | <b>14</b> |
|          | <b>Bilaga III Planritning</b>         | <b>16</b> |

## **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 2025-11-05.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Kommun              | ÖSTERSUND                             |
| Bostadsrättförening | BRF HOVSLAGAREN                       |
| Lägenhet nr         | 30-2603-1-393                         |
| Adress              | Krutvaktargränd 1<br>831 38 Östersund |
| Område              | Körfältet                             |
| Bostadsrättshavare  | D-nr F-1803-25-23                     |

### 2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 30-2603-1-393 i BRF HOVSLAGAREN i Östersund kommun ligger ca 3 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 103 m<sup>2</sup> fördelat på 4 rum och kök, på våning 2 av 3.

Månadsavgiften är 5 533 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabel-TV och internet på 179 kr/mån.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per november 2025**

**1 300 000 KRONOR**

**Enmiljontrehundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 1 200 tkr - 1 400 tkr**

**Nyckeltal**

**Kr/m<sup>2</sup>** (marknadsvärde / boarea)

**12 621**

### **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 2025-11-05 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 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 2028-02-08, energiklass D.  
Källa: Boverket.

## 5 Beskrivning värderingsobjekt

### 5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

|                    |                                                                                              |                           |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Objekt             | Lägenhet nr 30-2603-1-393, Skatteverkets lgh nr 1102                                         |                           |
| Läge i byggnaden   | Våning 2 av 3. Hiss finns ej                                                                 |                           |
| Planlösning        | Hall, 2 hygienrum , kök, vardagsrum, klädkammare/förvaring och 3 sovrum                      |                           |
| Boarea             | 103 m <sup>2</sup>                                                                           | Källa: Lägenhetsregistret |
|                    | Fördelat på 4 rum och kök                                                                    |                           |
| Balkong & uteplats | Inglasad balkong                                                                             |                           |
| Invändiga ytskikt  |                                                                                              |                           |
| Golv               | Plastmatta, laminat och parkett                                                              |                           |
| Vägg               | Tapet. Delvis sämre skick med skador på tapet                                                |                           |
| Tak                | Målat. Färgsläpp i hall                                                                      |                           |
| Kök                | Elspis (Bosch), köksfläkt (Futurum), diskmaskin (Siemens), kyl (Husqvarna), frys (Husqvarna) |                           |
|                    | Rakt kök med vita skåpluckor                                                                 |                           |
|                    | Normal standard, Äldre skåpluckor                                                            |                           |
| Hygienrum          | WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta                                                 |                           |
|                    | WC, tvättställ, dusch, handdukstork                                                          |                           |
|                    | Normal standard, Relativt nya plastmattor                                                    |                           |
| Hygienrum 2        | WC/bad, golv plastmatta, väggar plastmatta                                                   |                           |
|                    | WC, tvättställ, badkar                                                                       |                           |
|                    | Normal standard, Äldre plastmattor                                                           |                           |
| Övriga utrymmen    | Till lägenheten finns även förråd och matkällare                                             |                           |
| Helhetsintryck     | Normal standard, normalt till delvis sämre skick                                             |                           |

### 5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

|                     |                                                                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Månadsavgift        | 5 533 kr. I avgiften ingår värme och vatten.<br>Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabel-TV och internet på 179 kr. |
| Inre underhållsfond | 0 kr                                                                                                                           |
| Pantsättning        | Ja                                                                                                                             |

### 5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrad, ej tillgång till ett sovrum vid besiktningen.

### 5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

|                      |                                                                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bostadsrättsförening | HSB Bostadsrättsförening Hovslagaren i Östersund, orgnr 793200-2137                              |
| Fastighetsbeteckning | Östersund Hovslagaren 1-2, Östersund Krutvakten 4                                                |
| Ålder                | Byggår 1972                                                                                      |
| Byggnader            | Flerbostadshus<br>Totalt 280 st lägenheter och 8 st lokaler                                      |
| Ytor                 | Bostäder 20 801 m <sup>2</sup><br>Lokaler 146 m <sup>2</sup>                                     |
| Gemensamma utrymmen  | Tvättstuga, cykelförråd och övernattningsrum/lgh                                                 |
|                      | Garage 199 st                                                                                    |
|                      | P-platser 81 st                                                                                  |
| Omgivning            | Flerbostadshus                                                                                   |
| Avstånd              | 3 km till kommunens centralort<br>1 km till Lillänge köpcentrum och 3 km till centrala Östersund |

### 5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

|                             |                                                                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taxeringsvärde              | 233 644 000 kr, taxeringsår 2025                                                                    |
| Skulder till kreditinstitut | 13 699 614 kr, motsvarande ca 654 kr/m <sup>2</sup> totalyta                                        |
| Yttre fond                  | 6 792 337 kr                                                                                        |
| Underhåll                   | Underhållsplan finns. 2025 planeras våtrumsbesiktning, närmaste 5 åren planeras att utföra relining |
| Höjning av avgift           | 6 % 2025-01-01                                                                                      |
| Kontaktperson BRF           | 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**

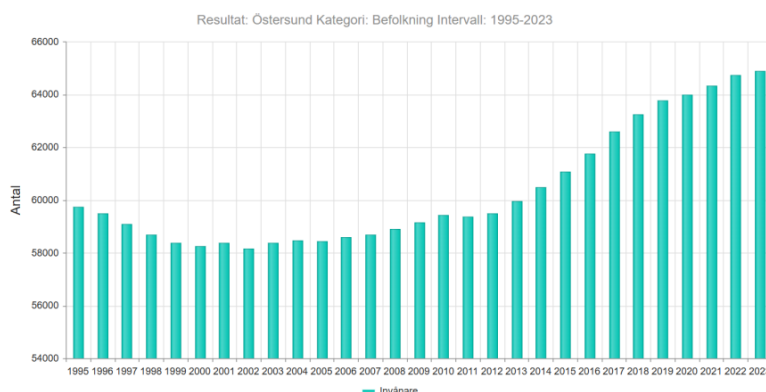
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

## 7 Marknadsvärdebedömning

### 7.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

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 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

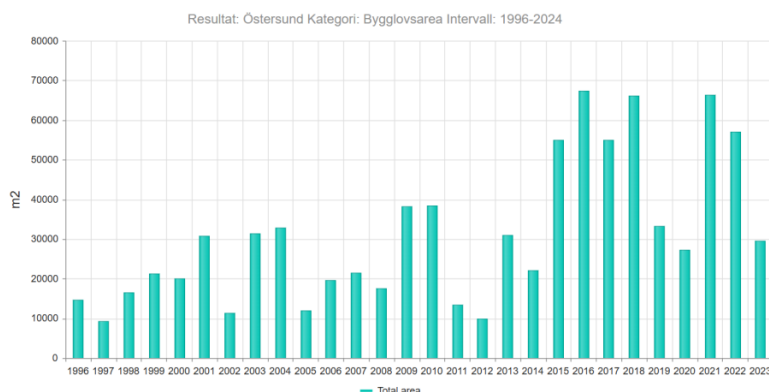
Östersunds kommun har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät. Europaväg 14 och riksväg 45 möts i Östersund och gör staden tillgänglig från både södra Sverige och grannkommuner. Järnvägsstationen i Östersund är en knutpunkt med direkttåg till Stockholm, Sundsvall, Trondheim och andra städer. Lokalbussar, 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 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.

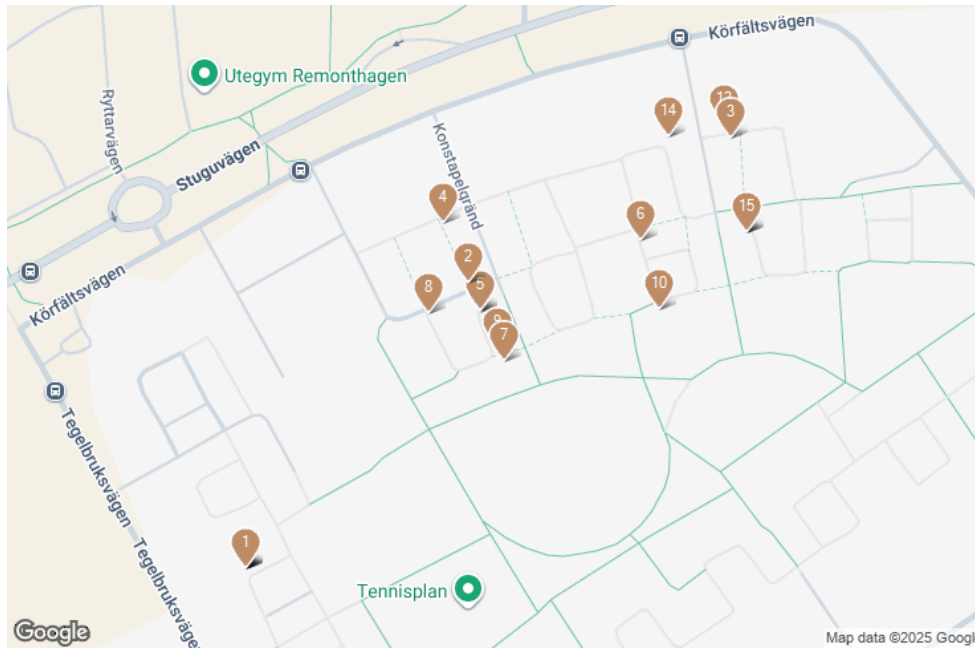
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax över 20 000 m<sup>2</sup> (år 2014) och närmare 70 000 m<sup>2</sup> (år 2016) (MSCI). Se diagram nedan:

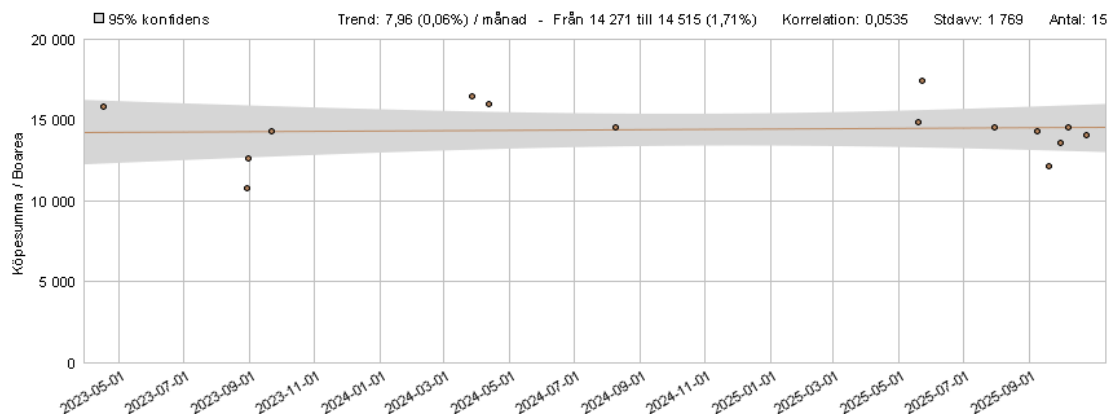


## 7.2 Ortsprisanalys

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: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar bostadsrättslägenheter på 4 rum och kök och boyta 102 - 103 m<sup>2</sup>.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 100 000 - 1 650 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 784 - 16 019 kr/m<sup>2</sup> med medel 13 901 kr/m<sup>2</sup>.

| Förening                        | Adress             | Datum      | Boyta | Rum | Vån | Byggår | Avgift | Kvmpris | Köpeskilling |
|---------------------------------|--------------------|------------|-------|-----|-----|--------|--------|---------|--------------|
| HSB BRF Hovslagaren             | Krutvaktargränd 21 | 2025-09-30 | 103   | 4   | 2   | 1972   | 5 663  | 13 592  | 1 400 000    |
| HSB:s Brf Hovslagaren           | Krutvaktargränd 10 | 2025-07-30 | 103   | 4   | 1   | 1972   | 5 764  | 14 563  | 1 500 000    |
| HSB Hovslagaren                 | Krutvaktargränd 32 | 2024-04-12 | 103   | 4   | 3   | 1972   | 5 531  | 16 019  | 1 650 000    |
| HSB Brf HOVSLAGAREN             | Krutvaktargränd 1  | 2023-08-31 | 103   | 4   | 2   | 1972   | 5 380  | 12 621  | 1 300 000    |
| HSB:s Brf Hovslagaren           | Krutvaktargränd 22 | 2023-08-30 | 102   | 4   | 3   | 1972   | 5 334  | 10 784  | 1 100 000    |
| HSB BRF Hovslagaren i Östersund | Krutvaktargränd 35 | 2023-04-17 | 103   | 4   | 2   | 1972   | 5 251  | 15 825  | 1 630 000    |
| Medel                           |                    |            |       |     |     |        |        | 13 901  |              |
| Vån=Våning                      |                    |            |       |     |     |        |        |         |              |

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalbra läge för området med normal standard samt normalt till delvis sämre skick, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 300 000 kr, motsvarande 12 621 kr/m<sup>2</sup>.

### 7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per november 2025**

**1 300 000 KRONOR**

**Enmiljontrehundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 1 200 tkr - 1 400 tkr**

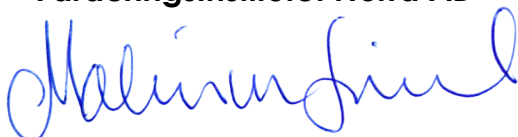
#### Nyckeltal

**Kr/m<sup>2</sup>** (marknadsvärde / boarea)

**12 621**

Sundsvall 2025-11-19

**VärderingsInstituttet Norra AB**



Malin von Sicard  
Civilingenjör och Auktoriserad  
fastighetsvärderare



Peter Norum  
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Innergården med lekplats och grönområde

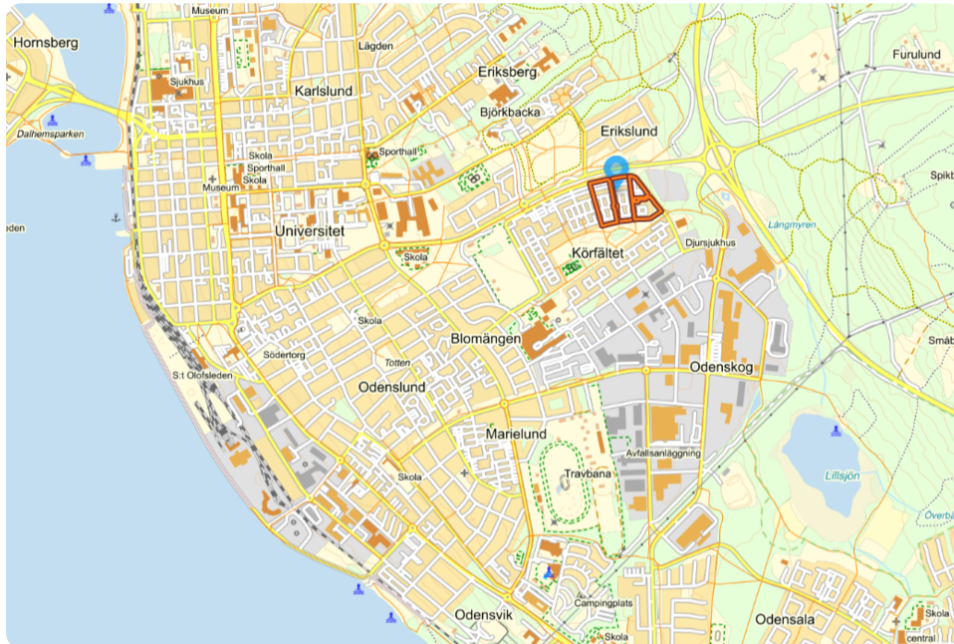


Gaveln på flerbostadshuset, markering visar lägenhetens läge



Vy från norr, markering visar lägenhetens läge

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

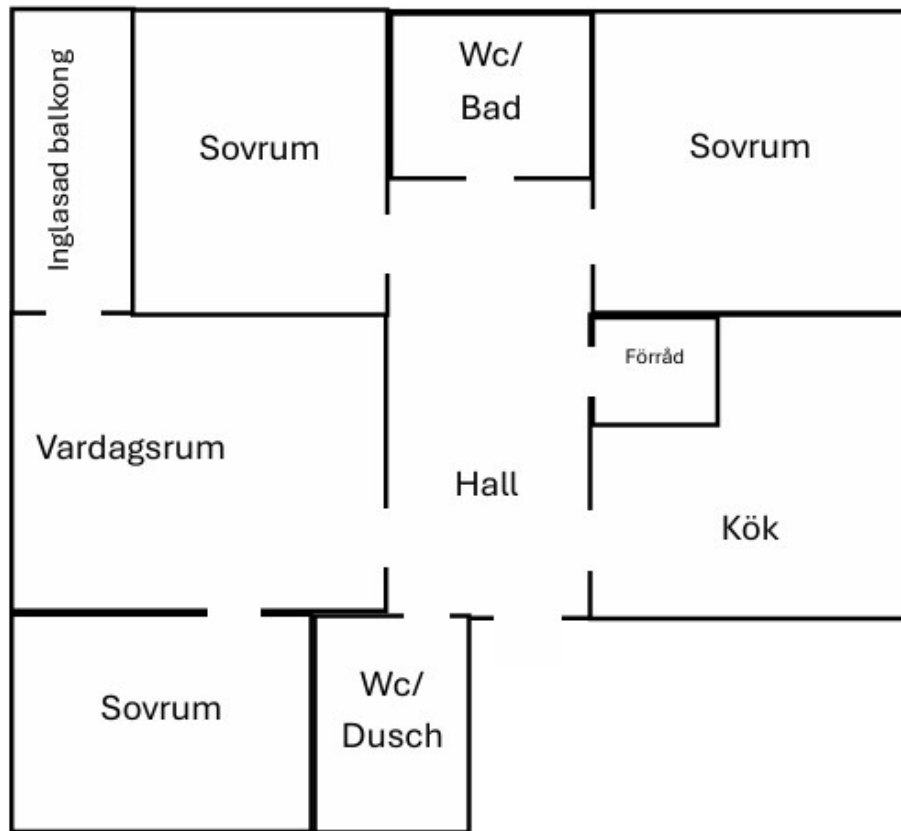


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.