



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	ÖSTHAMMAR
Bostadsrättsförening	BRF AMERIKA
Lägenhet nr	12-3013-1-2027
Värdetidpunkt	2025-12-10



Huvudbyggnadens entré. Värderingsobjektet beläget på våning 3.

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 2025-12-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	ÖSTHAMMAR
Bostadsrättsförening	BRF AMERIKA
Lägenhet nr	12-3013-1-2027
Adress	Köpmangatan 4H lgh 1201 747 43 Gimo
Område	Gimo
Bostadsrättshavare	D-nr F-1884-25-03

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 12-3013-1-2027 i BRF AMERIKA i Östhammar kommun ligger 18 km från centralorten och med 500 m till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 59 m² fördelat på 2 rok, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 3 770 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband på 175 kr/mån. Parkeringsplats hyrs genom kösystem.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

550 000 KRONOR

Femhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 512 tkr - 589 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

9 322

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 2025-12-04 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren och 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 2028-11-07, energiklass B.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 12-3013-1-2027	
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, hygienrum, kök, sovrum, klädkammare/förvaring och vardagsrum	
Boarea	59 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rok	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och laminat	
Vägg	Tapet och väv	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Elektro Helios), kyl/frys (Cylinda)	
	Normal till låg standard, Äldre skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Siemens. Ej känt om tvättmaskinen tillhör bostadsrätten eller bostadsrättshavaren)	
	Normal standard, Äldre skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd i källare	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt till sämre skick. El avstängt vid besiktningsstillfället.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 770 kr. I avgiften ingår värme och vatten.	Källa: Bostadsrättshavaren
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband på 175 kr/månad.	
Inre underhållsfond	9 066 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	BRF AMERIKA, orgnr 717600-3601
Fastighetsbeteckning	ÖSTHAMMAR GIMO 8:63
Ålder	Byggår 1961
Byggnader	Flerbostadshus
	Totalt 52 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder 2 804 m ²
	Lokaler 80 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga
	Garage
	P-platser 34 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	18 km till kommunens centralort
	500 m till livsmedelsbutik och vårdcentral i Gimo.
	900 m till skola.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	17 809 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	6 092 458 kr, motsvarande ca 1 072 kr/m ² totalyta
Yttre fond	3 468 859 kr
Underhåll	Följer underhållsplan, enligt årsredovisningen
Höjning av avgift	Ej känt. Senaste höjning 8% den 1/1-25
Kommentar ekonomi	Ekonomi bedöms som god
Kontaktperson BRF	Ordförande Jakob Kultanen, 0735435553

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

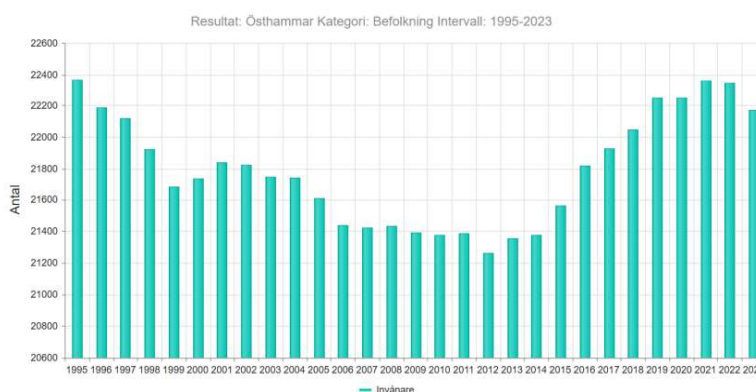
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Östhammars kommun ligger i nordöstra delen av Uppsala län, vid Bottenhavets kust. Kommunen präglas av en varierad natur med skärgård, sjöar, skogar och jordbrukslandskap. Skärgården, med öar som Gräsö och Singö, är en viktig del av kommunens identitet och lockar många besökare. Centralorten är Östhammar, och andra större tätorter inkluderar Gimo, Alunda, Österbybruk och Hargshamn. Kommunen har en befolkning på cirka 22 100 personer (2023, MSCI), där Östhammar är den största tätorten. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

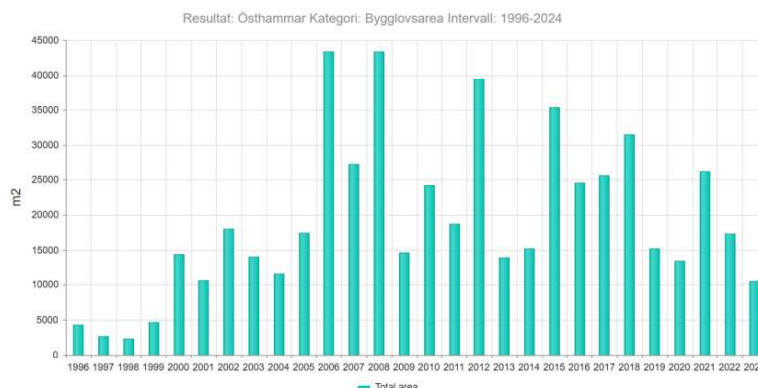
Östhammars kommun är väl ansluten till det regionala vägnätet. Länsväg 288 är den huvudsakliga vägen genom kommunen och kopplar Östhammar till Uppsala. Andra viktiga vägar inkluderar väg 76, som löper längs kusten, och väg 292, som förbinder orterna längre inåt landet. Bussförbindelser inom kommunen och till närliggande städer tillhandahålls av UL (Upplands Lokaltrafik). Närmaste järnvägsstation finns i Uppsala, varifrån tåg går vidare mot Stockholm och Gävle. Närmaste flygplats är Stockholm Arlanda, cirka 1,2 timme bort med bil. Kommunen har även en viktig hamn i Hargshamn, som är en av de större djuphamnarna i regionen och hanterar gods och råvarutransporter, särskilt för industrin i kommunen och omkringliggande områden.

Näringsliv

Östhammars kommun har en stark industriell tradition, där verkstadsindustri, skogsbruk och energisektorn spelar en viktig roll. Det finns cirka 1 500 registrerade företag, och näringslivet domineras av både stora industriföretag och småföretag inom tjänster och turism. Den största arbetsgivaren är Forsmarks kärnkraftverk (Vattenfall), en av Sveriges viktigaste energiproducenter. Andra stora arbetsgivare inkluderar Sandvik Coromant i Gimo, som är en ledande aktör inom metallbearbetning, samt Östhammars kommun. Besöksnäringen är också betydande, med attraktioner som Forsmarks bruk, Gräsö skärgård och Österbybruks herrgård. Kommunens natursköna miljö och kustläge lockar både fritidsboende och turister, särskilt under sommaren.

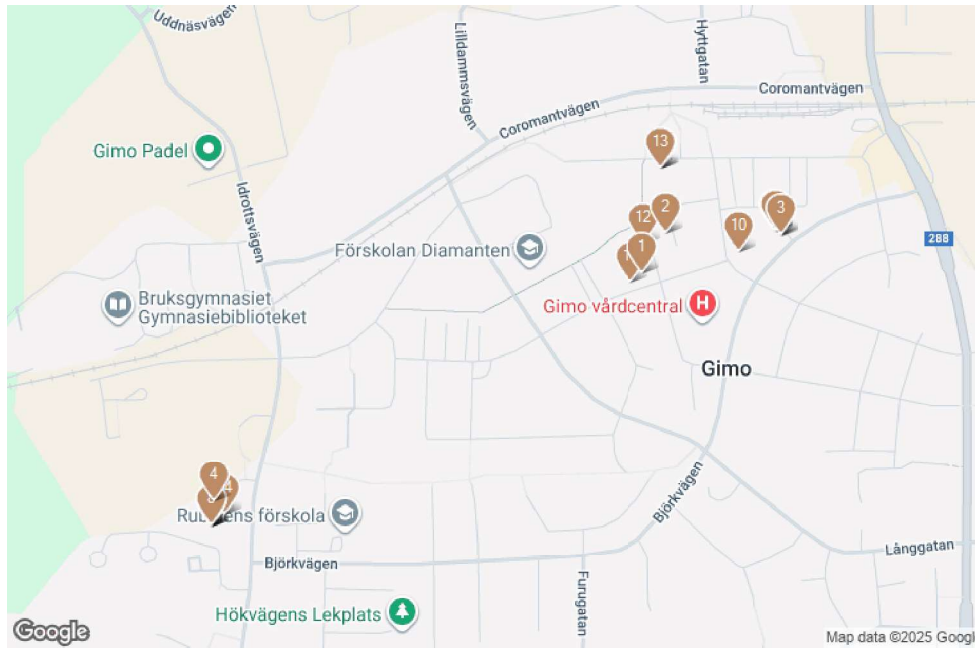
Byggnad i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 10 000 m² (2023) och cirka 35 000 m² (år 2015) (MSCI). Se diagram nedan:

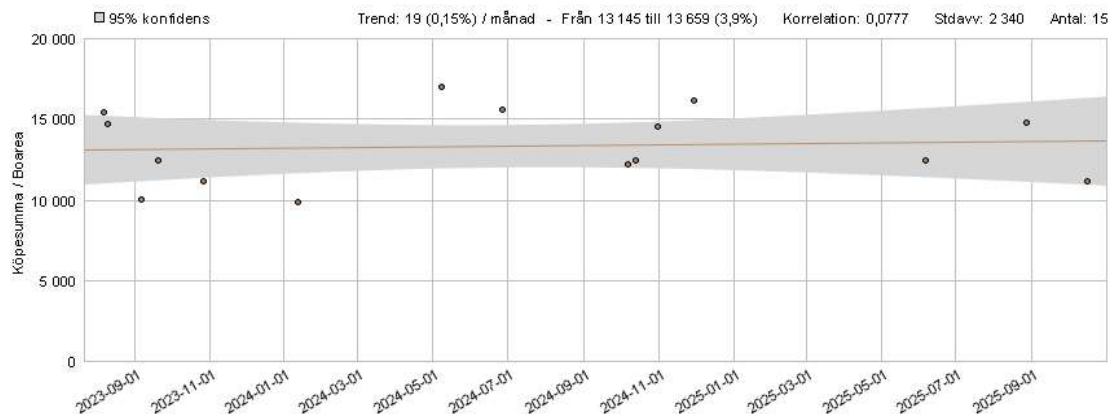


7.2 Ortsprisanalys

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 2 rum och kök och boyta 51 - 66 m².

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 575 000 - 930 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 916 - 16 181 kr/m² med medel 12 915 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf 3013 Amerika	Köpmangatan 4B	2025-10-16	60,6	2	2	1960	3 852	11 221	680 000
HSB BRF 152 Lärkan	Stationsgatan 1F	2025-08-27	63	2	2	1964	4 288	14 761	930 000
Brf Gimo	Björkvägen 10A	2025-06-06	61	2	1	1954	4 667	12 459	760 000
SBC:s Brf Vreta	Idrottsvägen 6B	2024-11-30	55	2	1	1991	3 932	16 181	890 000
Brf Gimo	Björkvägen 10B	2024-10-31	55	2	3		4 086	14 545	800 000
Brf Gimo	Björkvägen 10A	2024-10-13	56	2	3	1954	4 128	12 500	700 000
BRF Gimo	Björkvägen 10B	2024-10-07	60,6	2	1	1954	4 580	12 211	740 000
SBC:s Brf Vreta	Idrottsvägen 6C	2024-06-27	55	2			4 132	15 636	860 000
HSB:s BRF 151 Hammaren i Gimo	Stationsgatan 2c	2024-01-12	60	2	1	1959	3 767	9 916	595 000
Brf 3013 Amerika	Köpmangatan 4C	2023-10-27	51,3	2	0	1960	3 053	11 208	575 000
Brf 3013 Amerika	Köpmangatan 4G	2023-09-20	54,6	2	2	1960	3 246	12 454	680 000
HSB's Brf 153 Svalan i Gimo	Sågargatan 11C	2023-09-07	66	2	0	1964	3 861	10 075	665 000
BRF Vreta	Idrottsvägen 6B	2023-08-10	55	2	4	1991	4 132	14 727	810 000
Medel								12 915	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets medelbra läge i Gimo samt normal standard. Normalt till sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 550 000 kr, motsvarande 9 322 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

550 000 KRONOR

Femhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 512 tkr - 589 tkr

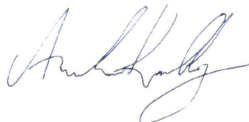
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

9 322

Uppsala 2025-12-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens baksida.
Värderingsobjektets balkong markerat.



Tomtmark



Utsikt från balkong

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

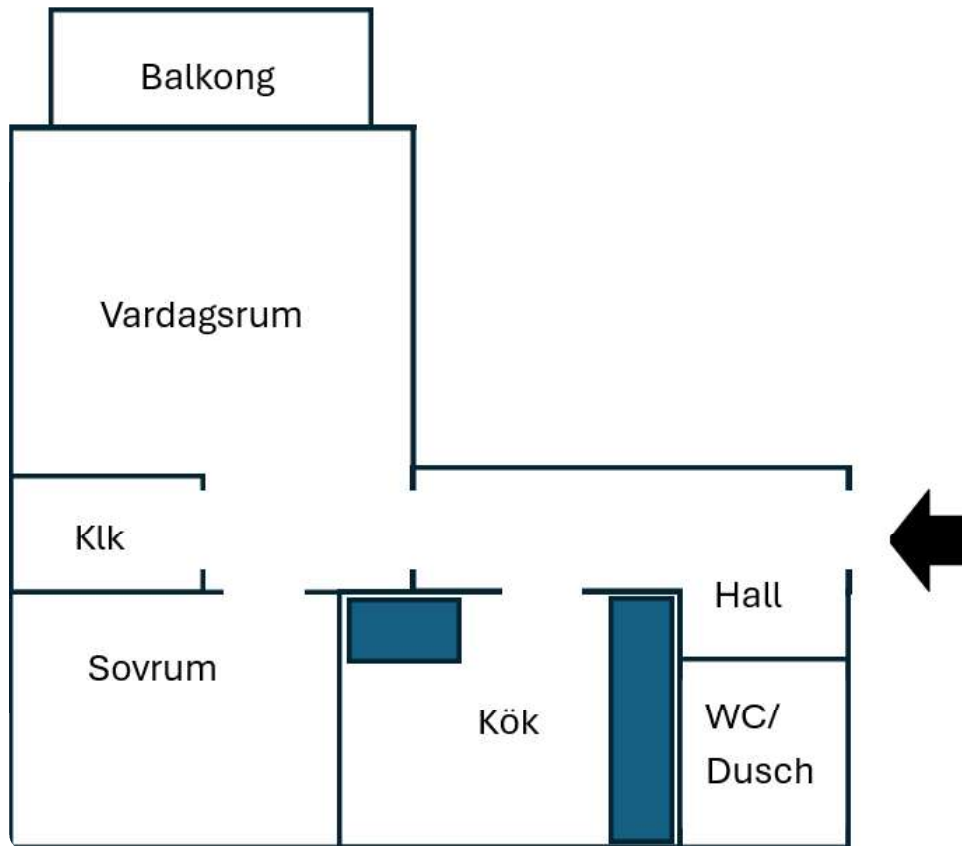


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Östhammar Gimo 8:63	UUID 909a6a49-446a-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 030088603	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-11-14
Län- och kommunkod 0382	Distrikt Skäffthammar Socken: skäffthammar	Distriktskod 215189	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-11-14
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-09

Adress

Adress
Köpmangatan 4 A, 4 B, 4 C, 4 D, 4 E, 4 F, 4 G, 4 H
747 43 Gimo

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 717600-3601 Brf Amerika Köpmangatan 4 F 747 43 Gimo Inskrivet ägarbarn: Brf Amerika	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1960-02-24	Akt 60/144
Berört fång 61/179 Ingen köpeskillning redovisad	Berört fång 60/144 Köp (inklusive transportköp): 1960-01-14 Ingen köpeskillning redovisad		

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 83/23717

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 10 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 000 000 SEK	1994-08-15	94/28320
2	1 400 000 SEK	1994-08-15	94/28322
3	6 100 000 SEK	2004-06-14	04/13190

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut kraftledning	2019-08-21	D-2019-00364727:1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkingar Beviljad d-2019-00484146:1 Ajourförande inskrivningsmyndighet Myndighet Lantmäteriet Telefonnummer 0771-63 63 63 Kontorbeteckning Norrtälje E-mail fastighetsinskrivning@lm.se			
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Plan			
Plan		Datum	Akt
Byggnadsplan Byggnadsplan för gimo		1971-11-17	03-73:639
Anmärkingar Genomförandetiden har utgått Byggnadsplan Gimo centrum			
		1978-12-21 Genomf. slut: 1992-06-30	03-79:102
Rättigheter			
 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig			
Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledn	Last	Officialservitut	03-IM1-40/339.1
Anmärkingar Expr fullbordad Övrig berörkrets, med rättsförhållande Last Östhammar Gimo 8:2,4-21,23-55,59-85,89, 9:1, 11:2-7,9-12,23,28,53,57,61,64,68,72,76,79, 13:5-6,9-11, 15:8, 21:7-8, 22:1 Östhammar Skärfhammar 7:248, 14:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledn expr fullbordad	Last	Officialservitut	03-IM1-40/339.2
Anmärkingar =03-75:80 Övrig berörkrets, med rättsförhållande Last Östhammar Gimo 8:2,4-21,23-55,59-85, 9:1, 11:2-7,9-12,22-23,28,53,57,61,64,68,72,76,79, 13:5-6,9-11, 15:8, 21:7-8, 22:1 Östhammar Skärfhammar 7:248, 14:1			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	D201900364727:1.1
Beskrivning Kraftledning			

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Östhammar Gimo 11:22

Last
Östhammar Gimo 8:63

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 215607-8	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 17 809 000 SEK	därav byggnadsvärde 14 574 000 SEK	därav markvärde 3 235 000 SEK
Taxerade ägare 717600-3601 Brf Amerika Köpmangatan 4 F 74743 Gimo		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301960590 (2025)

Taxeringsvärde 81 000 SEK	Riktvärdeområde 382040	Byggrätt ovan mark 96 kvm	Riktvärde byggrätt 844 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 58489421 (2025)

Taxeringsvärde 3 154 000 SEK	Riktvärdeområde 382040	Byggrätt ovan mark 3 505 kvm	Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 301955490 (2025)

Taxeringsvärde 174 000 SEK	Riktvärdeområde 382040	Lokalyta 80 kvm	Hyra 57 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1982
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 58488421 (2025)

Taxeringsvärde 14 400 000 SEK	Riktvärdeområde 382040	Bostadsyta 2 804 kvm	Hyra 3 140 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1982
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Sammanläggning Avstyckning		1961-04-29	03-SKÅ-221
Ursprung			
Östhammar Gimo 8:3,22			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6674973.8	676569.8
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 493 m ²	0 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
C-Skäfthammar Gimo 8:63	1975-06-02		03-75:432

Källa: Lantmäteriet

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