

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>Sundsvall</b>
<b>Bostadsrättsförening</b>	<b>BRF Tjädern</b>
<b>Lägenhet nr</b>	<b>30-2021-1-93</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>September 2024</b>



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i trevåningar samt suterrängvåning. Ljus putsad fasad och inglasade balkonger.

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

Kommun	Sundsvall	Bostadsrättshavare	F-610-24-22
Bostadsrättsförening	BRF Tjädern	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	30-2021-1-93	Värdetidpunkt	September 2024
Objektets adress	Tjädevägen 19 856 31 Sundsvall	Besiktningstidpunkt	2024-09-06

### Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 1 av 3. Inglasad balkong.
Boarea	66 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Korsta, ca 4 km nordost om centrala Sundsvall, se även karta i bilaga. Lägenheten har ett bostadsläge med goda bussförbindelser till centrala Sundsvall. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och av naturmark mm. Förskola finns i närområdet. Skola och hälsocentral mm finns i Skönsberg.
Månadsavgift	4 726 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och TV (basutbud). Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 150-190 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

### Marknadsvärde

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

**450 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 400 000 – 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 818 kr/kvm
---------------	--------------

Sundsvall 2024-09-06

**Värderingsinstitutet Norra AB**



Malin von Sicard

Av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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	<p>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a>).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens 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.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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 3.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>

Besiktning	<p>Okulärbesiktning av objektet har skett av Malin Von Sicard i närvaro av bostadsrättshavaren.</p> <p>Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs 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.</p>
------------	---

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 30-2021-1-93, Skatteverkets lghnr 1101
Läge i byggnaden		Våning 1 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1956
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och två sovrum
Balkong/uteplats		Inglasad balkong i söderläge.
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Normal standard och äldre skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Bosch), fläkt (Asea Skandia), diskmaskin (Cylinda, smal) och kyl/frys (Cylinda)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Duschrum från ca 2011 (i samband med stambyte/reovering). Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch och handdukstork
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Genomgående äldre ytskikt
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd och matkällare
Standard/skick		Äldre lägenhet med huvudsakligen normal standard och äldre skick

Inre underhållsfond	541,78 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	789200-3000, HSBs BRF Tjädern i Sundsvall
Fastighetsbeteckning	Sundsvall Tändaren 3
Byggnader	2 st flerbostadshus i 3 våningar samt suterrängvåning
	Totalt 130 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder Lokaler
	7 882 m <sup>2</sup> 155 m <sup>2</sup>
Gemensamma utrymmen	Tvättstugor, gemensamhetslokal och cykelförråd mm
	Garage
	20 st
	P-platser
	61 st

Taxeringsvärde	54 773 000 kr								
Långfristiga skulder	10 423 986 kr + 7 174 204 kr kortfristig skuld till kreditinstitut, motsvarande ca 2 160 kr/m <sup>2</sup> totalyta								
Yttre fond	5 702 097 kr								
Underhåll	<p>De senaste åren har följande arbeten utförts i föreningen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Årtal</th> <th>Ändamål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2021</td> <td>Installation av portlås och porttelefon Ombyggnation och handikappanpassning av entrépartiet till föreningslokalen</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>Radonmätning har utförts och åtgärder har beställts där behov funnits. Relining av avloppsstammar på Tjädervägen 15-23 Installation av moloker Uppsättning av info-tavlor</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>Byte av radiatorventiler och termostater samt injustering av värmesystem. Obligatorisk ventilationskontroll OVK har genomförts.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:</p> <p>Underhåll i uthyringslägenheten Byte av värmväxlare Rökkluckor planeras att bytas 2024</p> <p>För ytterligare information se årsredovisningen</p>	Årtal	Ändamål	2021	Installation av portlås och porttelefon Ombyggnation och handikappanpassning av entrépartiet till föreningslokalen	2022	Radonmätning har utförts och åtgärder har beställts där behov funnits. Relining av avloppsstammar på Tjädervägen 15-23 Installation av moloker Uppsättning av info-tavlor	2023	Byte av radiatorventiler och termostater samt injustering av värmesystem. Obligatorisk ventilationskontroll OVK har genomförts.
Årtal	Ändamål								
2021	Installation av portlås och porttelefon Ombyggnation och handikappanpassning av entrépartiet till föreningslokalen								
2022	Radonmätning har utförts och åtgärder har beställts där behov funnits. Relining av avloppsstammar på Tjädervägen 15-23 Installation av moloker Uppsättning av info-tavlor								
2023	Byte av radiatorventiler och termostater samt injustering av värmesystem. Obligatorisk ventilationskontroll OVK har genomförts.								
Höjning av avgift	2% 2024, 2 % 2023, 0% 2022								
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning								

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2021-10-19. Källa: Boverket
Handräckning	<p>Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerad och delvis belamrad med diverse saker.</p> <p>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.</p>

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2 - 3 rum och kök har gjorts i föreningen från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 51 – 70 m<sup>2</sup>. Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 420 000 – 695 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 200 – 13 200 kr/m<sup>2</sup>, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på storlek, läge och standard mm.

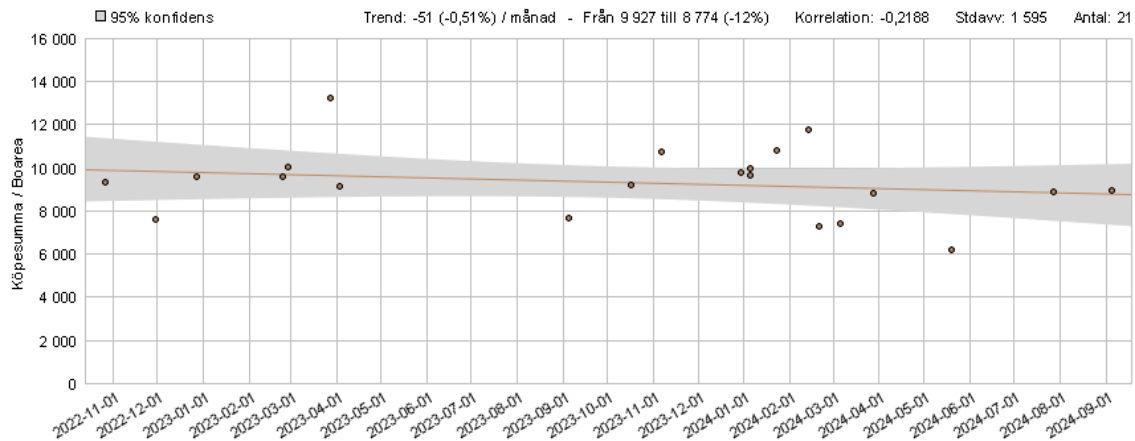


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Varav lägenheter med samma storlek som värderingsobjektet (3 RoK, 66 – 70 m<sup>2</sup>), under den senaste tiden (från 2024-01-01 och framåt) har sålts i nivån ca 6 200 – 10 100 kr/m<sup>2</sup>, med ett genomsnitt på ca 8 200 kr/m<sup>2</sup> under 2024.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normal läge i föreningen. Lägenheten har huvudsakligen normal standard och äldre skick. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

## Bilaga 1

Foton



Foto, fasad mot Tjädevägen. Flerbostadshus i tre våningar samt suterrängvåning. Ljus putsad fasad och inglasade balkonger. Markeringen visar läget för värderingsobjektet.



Foto, fasad mot baksidan. Flerbostadshus i tre våningar. Ljus putsad fasad med röda partier.



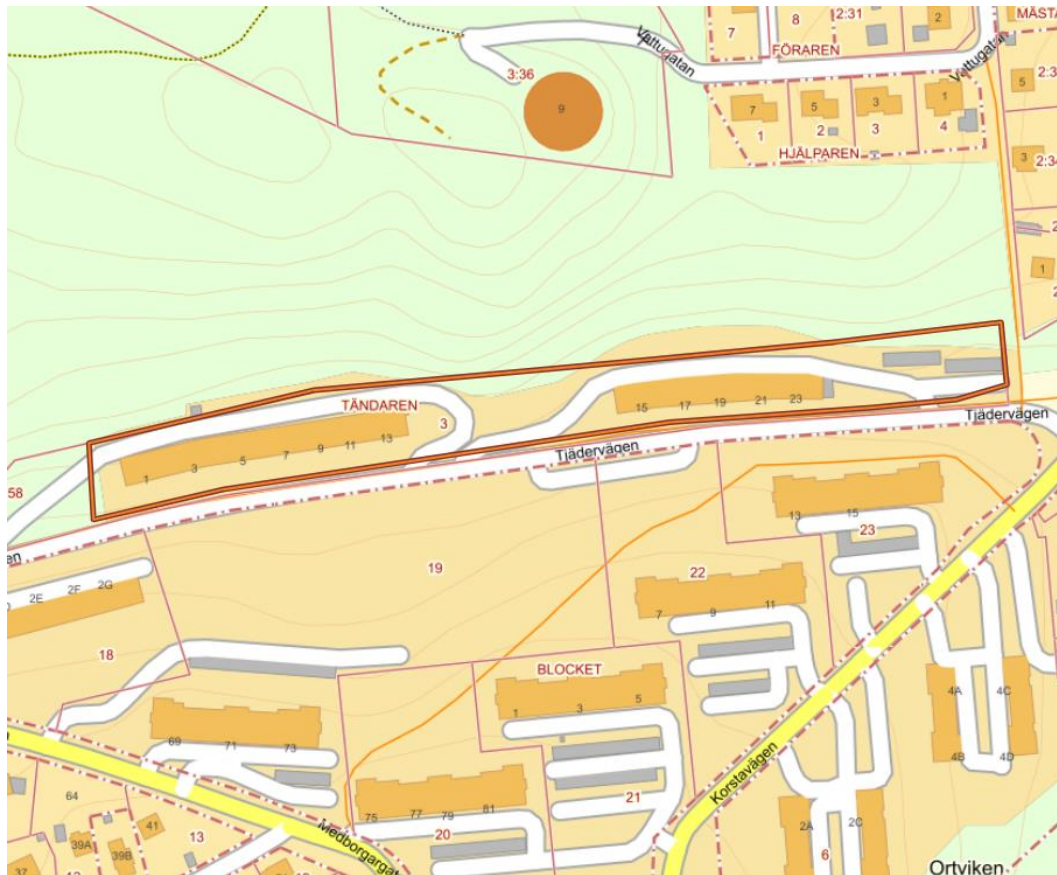
Foto, vy från balkong mot Tjädevägen och flerbostadshus mm.

Kartor

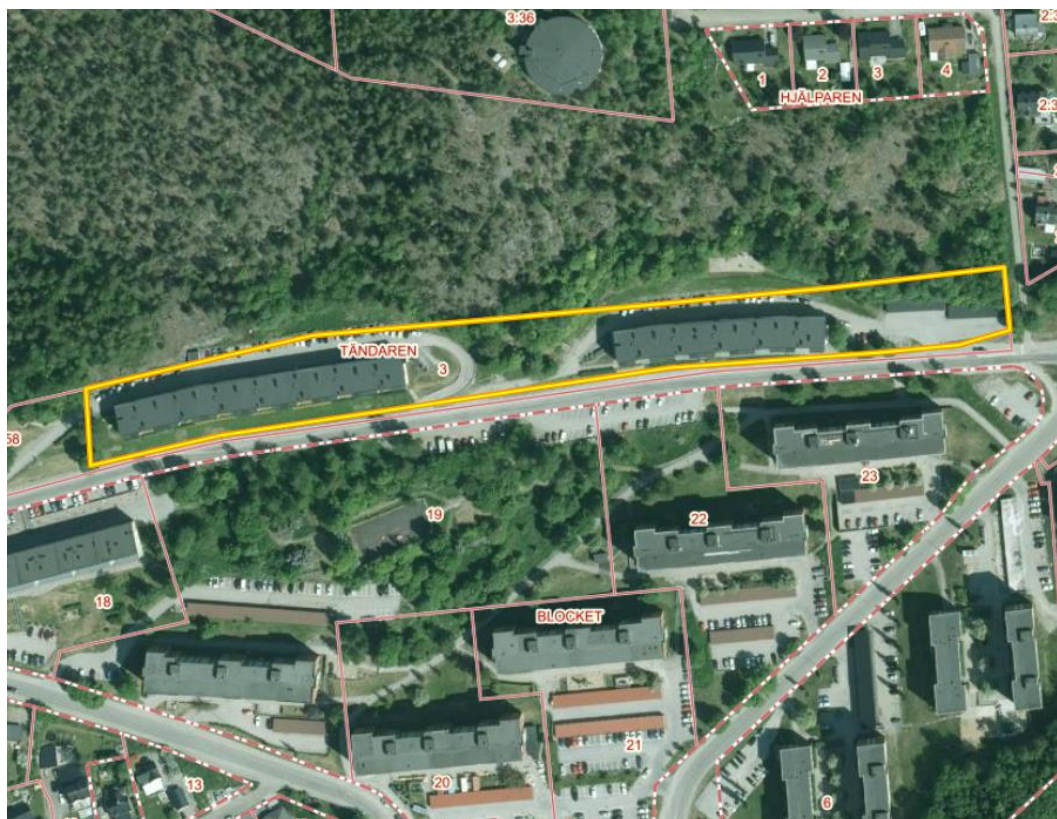


Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



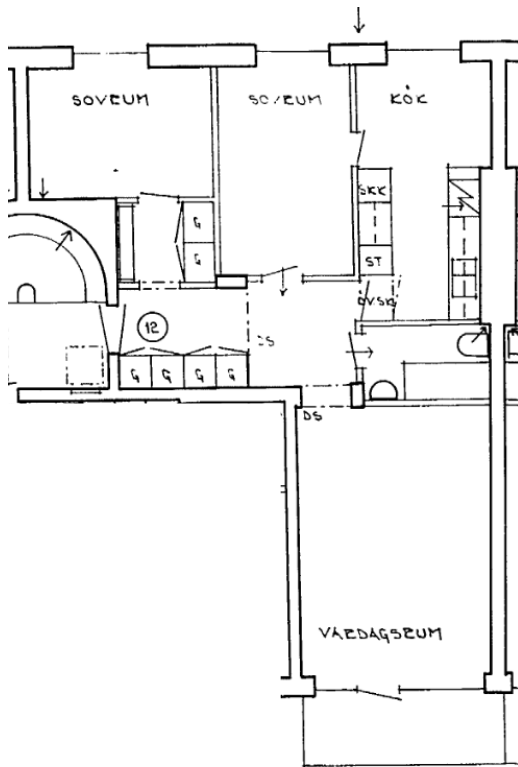


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, värderingsobjektet. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma. Källa: sundsvall.se

## Bilaga 2

### Fastighetsutdrag

#### Fastighet

<b>Beteckning</b> Sundsvall Tändaren 3	<b>UUID:</b> 909a6a81-0b1c-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1993-06-30
<b>Nyckel:</b> 220084570	<b>Län- och kommunkod</b> 2281	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2019-09-09
<b>Distrikt</b> Skön	<b>Distriktkod</b> 320010	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2024-09-05

#### Adress

<b>Adress</b>	
Tjädevägen 1-23 856 31 Sundsvall	

#### Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6921083.6	621912.8	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

#### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
<b>Totalt</b>	1 3203 kvm	1 3203 kvm	

#### Lagfar

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
789200-3000	1/1	1957-11-27	57/1405

Hsb Bostadsrättsförening Tjädern I Sundsvall

Box 269  
851 04 Sundsvall

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s i Sundsvall Brf Tjädern

Köp (även transportköp): 1957-07-02  
Ingen köpeskilling redovisad.

#### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 28.924.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	2.000.000 SEK	1957-12-27	57/3984
5	220.000 SEK	1957-12-27	57/3985A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Utbyte 58/3240			
6	550.000 SEK	1957-12-27	57/3985B
Anmärkning: Utbyte 58/3240			
7	500.000 SEK	1989-11-30	89/32109A
Anmärkning: Utbyte 93/1947			
8	170.000 SEK	1989-11-30	89/3209B
Anmärkning: Utbyte 93/1947			
9	1.800.000 SEK	1989-11-30	89/32111
10	4.514.000 SEK	1993-02-15	93/1950A
Anmärkning: Utbyte 13/16658			
11	1.886.000 SEK	1993-02-15	93/1950B
Anmärkning: Utbyte 13/16658			
12	1.289.700 SEK	2002-03-21	02/4551
13	12.710.300 SEK	2009-12-02	09/24033
14	3.284.000 SEK	2013-05-21	13/8522

#### Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1924-05-27	24/41
2	Avtalsservitut grustäkt mm	1927-01-21	27/99
3	Avtalsservitut kraftledning	1932-03-14	32/288

#### Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM1-24/41.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM1-27/99.1
	Beskrivning: Grustäkt mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM1-32/288.1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
	Beskrivning: Kraftledning		

Anmärkning:

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv blocket mm, Östra skönsberg	1972-10-25	2281K-2307SKÖ <a href="#">Akt</a>

#### Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
124088-0				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2022	54.773.000 SEK	42.773.000 SEK	12.000.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper	
789200-3000 Hsb Bostadsrättsförening Tjädern I Sundsvall Box 269 851 04 Sundsvall	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt	
Värderingsenhet bostadsmark 049234497.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde			
11.400.000 SEK	2281096			
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt			
8 277 kvm	1.400 SEK/kvm			
Värderingsenhet lokalmark 049235497.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde			
600.000 SEK	2281096			
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt			
546 kvm	1.100 SEK/kvm			
Värderingsenhet bostäder 049232497.				
Taxeringsvärde	Bostadsyta			
42.000.000 SEK	7 883 kvm			
Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad		
	7.015.000 SEK/år	Nej		

<b>Nybyggnadsår</b> 1956	<b>Tillbyggnadsår</b> 2019	<b>Värdeår</b> 1956
<b>Värderingsenhet lokaler 049233497.</b>		
<b>Taxeringsvärde</b> 773.000 SEK	<b>Lokalyta</b> 455 kvm	
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 212.000 SEK/år	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Nybyggnadsår</b> 1956	<b>Tillbyggnadsår</b> 2019	<b>Värdeår</b> 1956

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1959-10-05	2281K-1087SKÖ <a href="#">Akt</a>
Sammanläggning	1959-11-03	22-SKS-1776 <a href="#">Akt</a>
Fastighetsreglering	1993-06-30	2281K-F-829 <a href="#">Akt</a>

### Ursprung

Sundsvall Skönsbergs-Tändaren 1, 2

### Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Skönsberg Tändaren 3	1962-04-19	<a href="#">Akt</a>
Y-Skön Tändaren 3	1988-06-08	2281-87/203 <a href="#">Akt</a>

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Härnösand  
**Telefon:** 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet