



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

TIMRÅ

Bostadsrättsförening

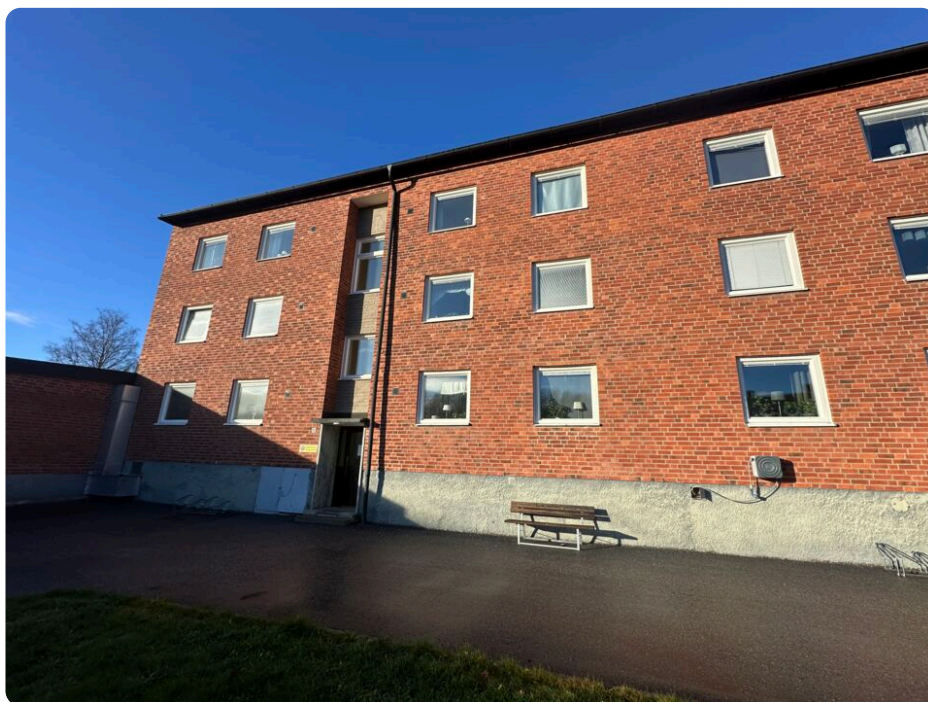
BRF BERGEHUS NR 3

Lägenhet nr

209063001-0008

Värdetidpunkt

2025-11-05



Entrefasad flerbostadshus med tegelfasad samt 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, Norr 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	TIMRÅ
Bostadsrättsförening	BRF BERGEHUS NR 3
Lägenhet nr	209063001-0008
Adress	Solhemsvägen 9 861 42 Sörberge
Område	Sörberge
Bostadsrättshavare	D-nr F-485-25-22

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 209063001-0008 i BRF BERGEHUS NR 3 i Timrå kommun ligger i Sörberge ca 4 km från centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, villor och centrumbebyggelse med livsmedelsaffär mm.

Boarean uppgår till 42 m² fördelat på 1 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 3 771 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabel-tv/bredbandsavgift på 160 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

225 000 KRONOR

Tvåhundraåtjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 357

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 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

Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 209063001-0008
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök och vardagsrum och förråd/sovalkov
Boarea	42 m ² Fördelat på 1 rum och kök
Källa: Lägenhetsregistret	
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och parkett. Slitna, skadade golv
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat och undertak
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Upo), diskmaskin (Candy), kyl/frys (Siemens) U-kök med ljusa luckor och plats för mindre matbord Normal standard, normalt skick. Eftersatt skötsel
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Normal standard, normalt skick. Eftersatt skötsel
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även förråd och matkällare
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Behov av uppfräschning. Slitna, skadade ytskikt.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 771 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabel-tv/bredbandsavgift på 160 kr.
Inre underhållsfond	- kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad och delvis belamrat.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2023-2024

Bostadsrättsförening	RIKSBYGGENS BRF BERGEHUS NR 3, orgnr 789200-4289
Fastighetsbeteckning	Timrå Sörberge 1:431
Ålder	Byggår 1962
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 41 st lägenheter och 2 st lokaler
Ytor	Bostäder 2 268 m ² Lokaler 307 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd och samlingslokal
Garage	-
P-platser	24 st
Omgivning	Flerbostadshus, villor och centrumbebyggelse med livsmedelsaffär mm
Avstånd	4 km till kommunens centralort Närhet till järnvägen. Förskola och skola finns i Böle. Ytterligare serviceutbud finns i centrala Timrå samt i Birsta och Sundsvall.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	10 785 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	10 342 876 kr, motsvarande ca 4 017 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 534 472 kr
Underhåll	Se årsredovisningen
Höjning av avgift	7 % 2023, 12% 2024. Källa: årsredovisningen
Kommentar ekonomi	Enligt föreningens representant höjdes avgiften även i september 2025
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

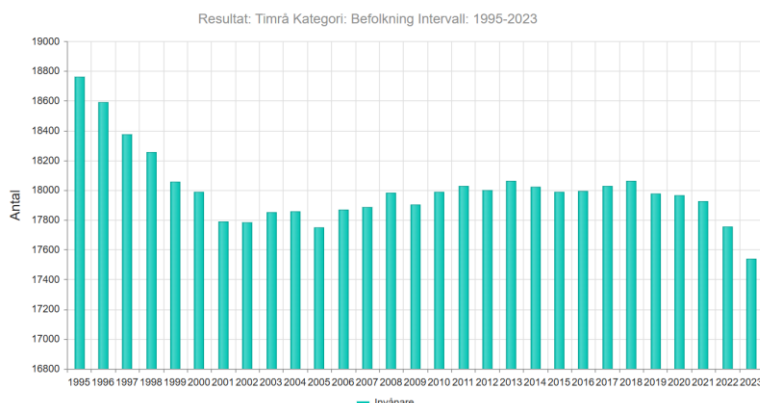
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Timrå kommun ligger vid Bottenhavet i den östra delen av Västernorrlands län. Kommunen består av både kust- och inlandsterräng, där Timrå är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 17 540 personer (2023, MSCI), där en majoritet bor i centralorten Timrå. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

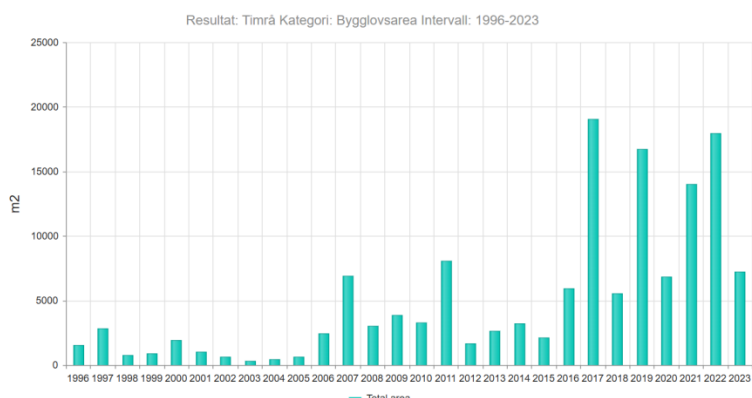
Timrå kommun har en yta på cirka 1 234 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Länsväg 330 och 331 är också viktiga vägar som kopplar Timrå till omkringliggande områden. Timrå kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Från Timrå tågstation finns tågförbindelser till bland annat Stockholm (cirka 4 timmar), Sundsvall, Umeå och Östersund. I kommunen finns Söråkers hamn som är en intermodal industrihamn. Den närmaste flygplatsen är Sundsvall-Timrå Airport, belägen endast cirka 10 minuter med bil från Timrå centrum. De största närliggande städerna är Sundsvall, Härnösand och Örnsköldsvik, alla inom någon timmes avstånd.

Näringsliv

Timrå är en kommun med sektorer inom skogsindustri, energi, offentlig verksamhet och handel. Kommunen har knappt 2 000 st företag (arbetsställen) där nio av tio är småföretag. Timrå kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är utöver småföretagen själva Timrå kommun och SCA. I Torsboda utanför Timrå planeras för nya industrietableringar. Detaljplanerna är klara och utbyggnaden av infrastrukturen pågår. Timrå kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Kulturevenemang och sportaktiviteter, såsom hockeylaget Timrå IK, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Turism är också en del av näringslivet med sevärldheter som det natursköna området vid Indalsälven.

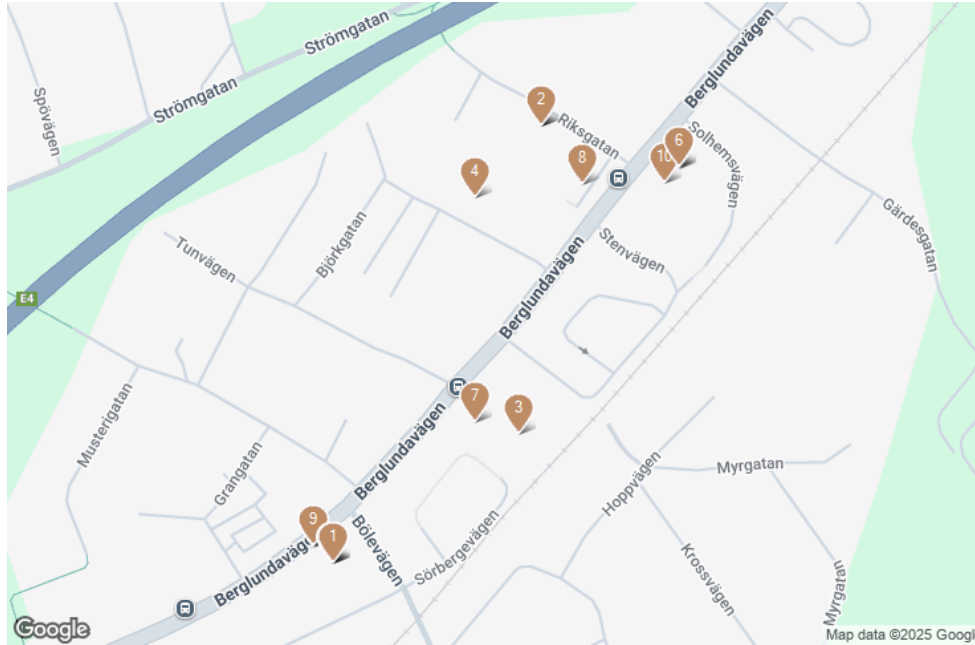
Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 2 500 m² (år 2015) till närmare 20 000 m² (år 2017) (MSCI). Se diagram nedan:

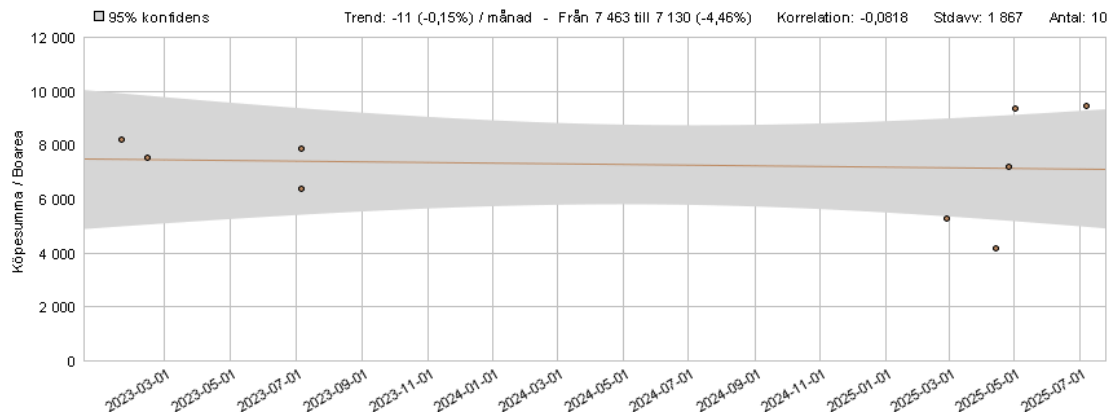


7.2 Ortsprisanalys

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 36 - 52 m².

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 190 000 - 375 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 200 - 9 444 kr/m² med medel 7 275 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Sörbergehus nr 1	Sörbergevägen 11c	2025-07-07	36	1	2	1954	4 245	9 444	340 000
Brf Bergehus nr 1 /Riksbyggen	Riksgatan 7	2025-05-02	39	1	1	1954	2 503	9 358	365 000
BRF Berge	Berglundavägen 26	2025-04-26	52	1	3	1986	5 714	7 211	375 000
BRF bergehus Nr 4	Björkgatan 10	2025-04-14	50	1	3	1968	3 875	4 200	210 000
HSB BRF Sörbergehus nr 1	Sörbergevägen 11C	2025-02-27	36	1	3	1954	4 244	5 277	190 000
BRF Bergehus 3	Solhemsvägen 3	2023-07-07	40	1	2	1962	2 930	7 875	315 000
Brf Berge (HSB)	Berglundavägen 22	2023-07-06	47	1			4 195	6 382	300 000
Brf Bergehus nr 1 /Riksbyggen	Riksgatan 1	2023-02-13	36,5	1	2	1954	3 183	7 534	275 000
Sörbergehus nr 1	Sörbergevägen 11C	2023-01-20	36	1	1	1954	3 507	8 194	295 000
Medel								7 275	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett tämligen normalt läge i område. Lägenheten har normal standard och är delvis sliten och med eftersatt skötsel samt saknar balkong vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 225 000 kr, motsvarande 5 357 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

225 000 KRONOR

Tvåhundraåtjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 250 tkr

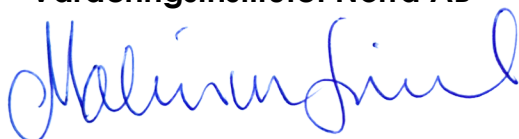
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 357

Sundsvall 2025-11-06

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entrefasad flerbostadshus med tegelfasad samt vita detaljer



Flerbostadshus med tegelfasad samt vita balkonger och detaljer



Flerbostadshus med fasad mot Berglundavägen. Markeringen visar läget för lägenheten

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för lägenheten. Källa Metria

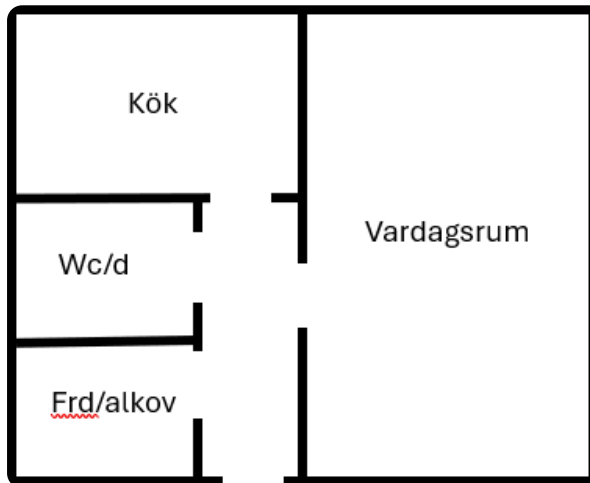


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Timrå Sörberge 1:431	UUID 909a6a81-405d-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 220098203	Senaste ändringen i allmänna delen 2009-10-16
Län- och kommunkod 2262	Distrikt Timrå Socken: timrå	Distriktskod 320015	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-07-04
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-28

Adress

Adress

Berglundavägen 36
861 42 Sörberge

Solhemsvägen 1, 3, 5, 7, 9
861 42 Sörberge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 789200-4289 Riksbyggens Brf Bergehus Nr 3 Box 730/Marit Borgström/ 851 21 Sundsvall Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Bergehus Nr 3	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1961-11-15	Akt 61/1145
Berört fång 61/1146, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 61/1145, andel saknas Köp (inklusive transportköp): 1961-04-24 Ingen köpeskilling redovisad		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 12 183 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 385 000 SEK	1961-11-29	61/3089A
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Timrå Sörberge 1:395,428 Utbyte 63/1459			
2	50 000 SEK	1961-11-29	61/3089BA

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Timrå Sörberge 1:395,428			
Utbyte 00/8606, Utbyte 63/1459			
3	390 000 SEK	1961-11-29	61/3089BB
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Timrå Sörberge 1:395,428			
Utbyte 00/8606, Utbyte 63/1459			
4	50 000 SEK	1963-03-20	63/834
5	1 500 SEK	1963-05-15	63/1463
6	10 000 SEK	1980-09-10	80/6205
7	347 000 SEK	1986-05-21	86/4046
8	900 000 SEK	1993-02-16	93/1961
9	9 050 000 SEK	2016-06-29	D-2016-00302981:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Sörberge	1971-11-25	22-TIM-2053

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2262-84/47.1

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Timrå Kommun
Adven Energilösningar AB

Last

Timrå Böle 1:148,150-151,155,169,389
Timrå Södra Lundevallen 1:118
Timrå Sörberge 1:55,86,103,109,392,416,426,431,444,435, 2:112,310,366,380,421,349, S:1
Timrå Tallnäs 1:110-112,115,117,121, 4:1, 5:1, 6:1, 9:1
Timrå Vivsta 1:10, 3:1, 4:69, 13:19
Timrå Vivstamon 1:35,37-38,62

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	121749-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	10 785 000 SEK	8 192 000 SEK	2 593 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
789200-4289 Riksbyggens Brf Bergehus Nr 3 Box 730/Marit Borgström/ 85121 Sundsvall		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 43835497 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
184 000 SEK	2262116	369 kvm	499 SEK/kvm
Tillhör byggnad	1		

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 43834497 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 409 000 SEK	2262116	2 835 kvm	850 SEK/kvm
Tillhör byggnad	1		

Värderingsenhet hyreshus lokal 43833497 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
392 000 SEK	2262116	307 kvm	179 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1962		1962
Tillhör byggnad	1		

Värderingsenhet hyreshus bostad 43832497 (2025)

Taxeringsvärde 7 800 000 SEK	Riktvärdeområde 2262116	Bostadsyta 2 268 kvm	Hyra 2 324 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1962	Tillbyggnadsår	Värdeår 1962
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1963-02-04	22-TIM-1548
Ledningsrättsåtgärd	1984-12-21	2262-84/47

Ursprung

Timrå Sörberge 1:395,428

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6933474.3	622331.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 596 m ²	6 596 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Timrå Sörberge 1:431	1988-06-08	2281-87/203

Källa: Lantmäteriet