

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Östersund
Bostadsrättsförening	BRF Östersundshus 18
Lägenhet nr	90181-0041
Värdetidpunkt	Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i 4-5 våningar i halvplan (totalt 8 våningar). Tegelfasad och loftgångar med gröna och röda partier.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Östersund	Bostadsrättshavare	F-690-25-23
Bostadsrättsförening	BRF Östersundshus 18	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	90181-0041	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Kopparslagargränd 2 831 53 Östersund	Besiktningstidpunkt	2025-05-13

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 4 av 8. Inglasad Balkong.
Boarea	42,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Lugnvik ca 4 km norr om Östersund. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Livsmedelsaffär, förskola, skola och hälsocentral mm. som finns ca 0,5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i centrala Östersund. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	2 987 kr/mån inkl värme, va och tv. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkonginglasning på 400 kr/mån.

Marknadsvärde

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

400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 375 000 – 425 000 kronor

Kr/kvm Boarea	9 412 kr/kvm
---------------	--------------

Östersund 2025-05-15
Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Peter Norum

Fastighetsvärderare

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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	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. 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.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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

Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Peter Norum i delvis närvaro av bostadsrättshavaren samt personal från kronofogden. 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.
------------	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 90181-0041 (Skatteverkets lghnr 1404)
Läge i byggnaden		Våning 4 av 8 (halvplan). Hiss finns
Byggår		1974
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök.
Balkong/uteplats		Inglasad balkong i sydostläge.
Kök	Utformning	Parallellt kök utan matplats. Normal Standard i dåligt skick,
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Elektro Helios), fläkt (Franke), kyl/frys (Cylinda). Vitvaror av äldre modell.
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel och målad väv samt plastmatta på golvet.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett och klinker
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd enligt fastighetsskötaren.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Eftersatt underhåll. Lägenheten är behov av uppfräschning och grundlig städning/sanering.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Östersundshus 18, org nr 793200-2145
Fastighetsbeteckning		Sprängaren 5-7 och 9-11
Byggnader		Område med flerbostadshus
		Totalt 492 st lägenheter och 14 st lokaler
Ytor	Bostäder	33 452 kvm
	Lokaler	355 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, bastu och träningslokal
	Garage	269 st
	P-platser	75 st
	Carport	200 st

Taxeringsvärde	219 518 000 kr (tax 2022)
Långfristiga skulder	65 024 768 kr, samt kortfristiga skulder till kreditinstitut 64 343 756. Totala skulder till kreditinstitut: 129 368 524 kr, motsvarande ca 3 827 kr/kvm totalyta
Yttre fond	14 375 908 kr
Underhåll	Planerat underhåll/investeringar är badrum och värmekulvert mm, enligt årsredovisningen för räkenskapsåret 2023. Se årsredovisningen för ytterligare info.
Höjning av avgift	6,3 % 2024 enligt årsredovisningen. Uppgifter för 2025 saknas.
Övrigt	-
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-12-17. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten belamrad med diverse saker och bråte. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 1 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-05-13 och framåt med en boarea mellan 35 och 50 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 495 000 – 595 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 11 200 – 14 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

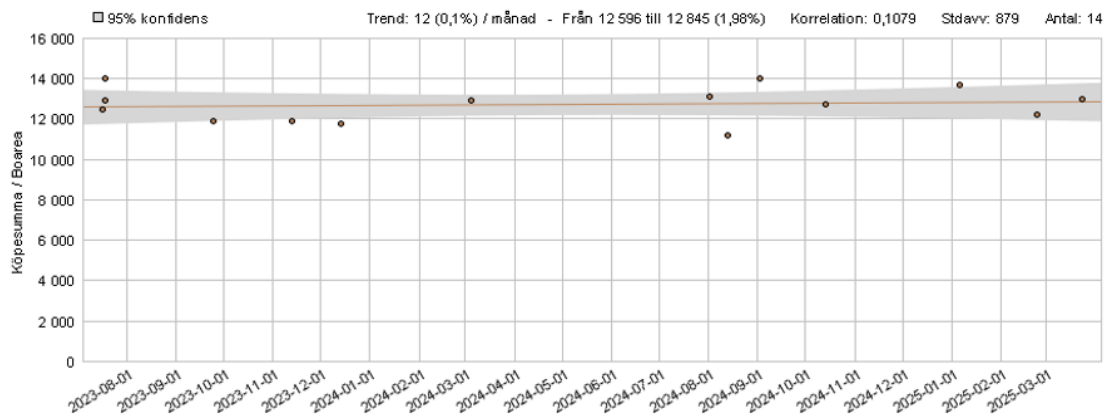


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har 2 st lägenheter i föreningen på 1 RoK och en boarea på 42,5 m² sålts för 520 000 respektive 575 000 kr. Priserna har legat på en jämn nivå senaste två åren.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalbra läge i området. Lägenheten har normal standard samt eftersatt underhåll och är i behov av sanering och uppfräschning. Värdet bedöms därav återfinnas under den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, fasad mot Semsåvågen med loftgångar, markering visar läget för lägenheten.

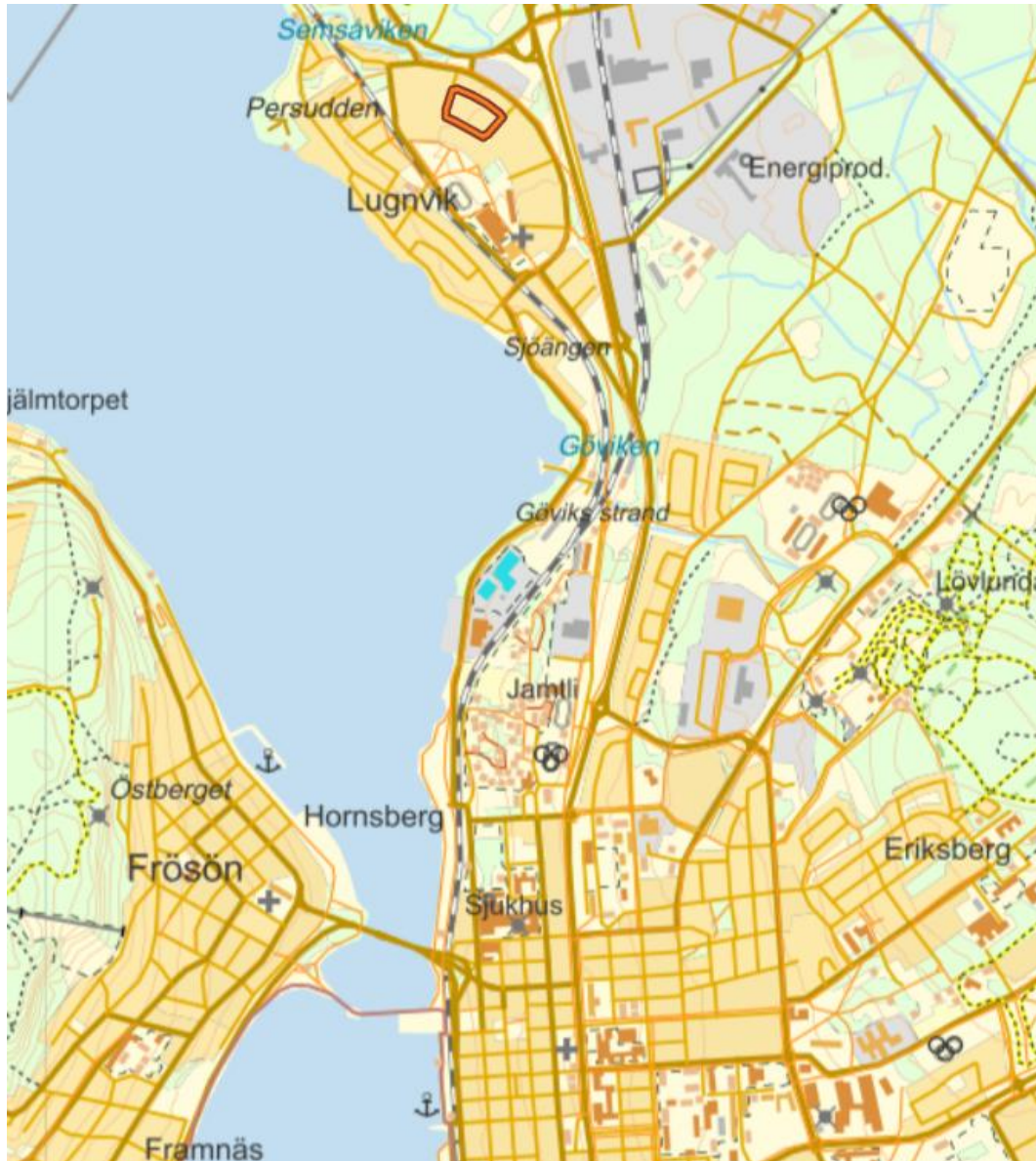


Foto, Inglasade balkonger i sydostläge, markering visar läget för lägenheten.

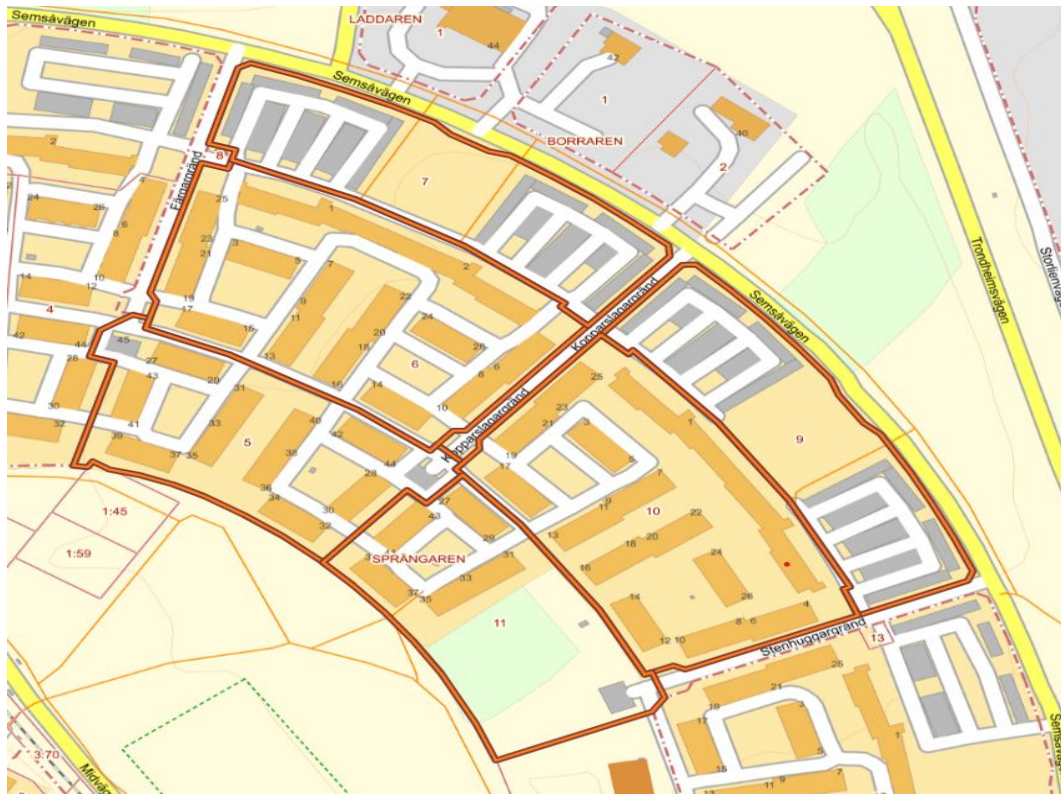


Foto, gemensam gård som ligger utanför lägenhetens inglasade balkong.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

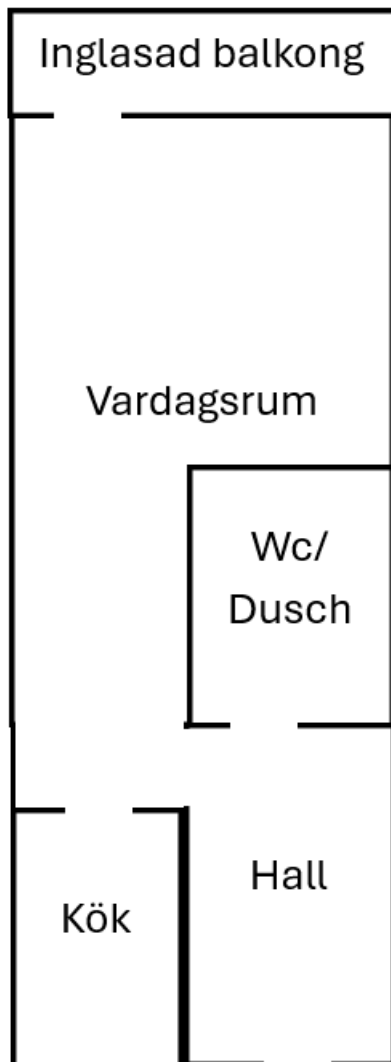


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, lägenhet. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-21

Fastighet

Beteckning Östersund Sprängaren 6	UUID: 909a6a84-8957-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-09-08
Nyckel: 230118973	Län- och kommunkod 2380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-27
Distrikt Östersund	Distriktskod 322026	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-16

Adress

Adress Färgargränd 1-25 831 53 Östersund	
Kopparslagargränd 2-26 831 53 Östersund	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7008811.5	481538.2	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 9450 kvm	1 9450 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
793200-2145 Bostadsrättsföreningen Östersundshus 18 C/O Fastighetssnabben AB Box 1449 801 39 Gävle	1/1	1973-12-19	73/1671
Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Östersundshus Nr 18			
Köp (även transportköp): 1973-07-06 Ingen köpeskilling redovisad.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande att utföra funktionskontroll av ventilationsanläggning, ärende l 2025-000032.	2025-01-24	D-2025-00026835:1
Anmärkningar: Frist till 2025-05-22 d-2025-00026835:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 58.225.000 SEK

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		6.127.000 SEK	1974-04-10	74/2474
Beviljad i/Belastar även: Östersund Sprängaren 7				
3		6.668.000 SEK	1975-06-04	75/4136
Beviljad i/Belastar även: Östersund Sprängaren 7				
4		5.086.000 SEK	1975-06-04	75/4137
Beviljad i/Belastar även: Östersund Sprängaren 7				
5		21.830.000 SEK	2018-02-23	D-2018-00088867:1
Beviljad i/Belastar även: Östersund Sprängaren 7				
6		18.514.000 SEK	2019-01-25	D-2019-00069646:1
Beviljad i/Belastar även: Östersund Sprängaren 7				

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt tele	1972-08-30	72/4098
7	Avtalsservitut	2019-08-16	D-2019-00359744:1
Anmärkning: Ändamål fjärrvärmeledning			
8	Avtalsservitut	2021-08-06	D-2021-00345421:1
Anmärkning: Ändamål fjärrvärmeledning			
9	Avtalsservitut	2022-08-24	D-2022-00348040:1
Anmärkning: Ändamål fjärrvärmeledning			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201900359744:1.1
	Beskrivning: Fjärrvärmeledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202100345421:1.1
	Beskrivning: Fjärrvärmeledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202200348040:1.1
	Beskrivning: Fjärrvärmeledning		
Parkering	Förmån	Officialservitut	23-ÖSJ-504.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Sprängaren 6 m fl, Utbyggnad av balkonger i lugnvik	2017-06-13 Laga kraft: 2017-06-14 Genomf. start: 2017-06-	2380K-P2017/10 Akt

Planer	Datum	Akt
	15 Genomf. slut: 2022-06-14	

Taxeringsuppgifter

	Taxeringsenhet	
	Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	
187923-2		
	Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.	

Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	219.518.000 SEK	175.945.000 SEK	43.573.000 SEK	

Samtaxering för registerenhet			
Östersund Sprängaren 5-7, 9-11			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyd
793200-2145 Bostadsrättsföreningen Östersundshus C/O Fastighetssnabben 1/1 AB Box 1449 801 39 Gävle		Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 015008484.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
41.000.000 SEK	2380807		
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt		
41 815 kvm	1.000 SEK/kvm		

Värderingsenhet lokalmark 143371484.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
2.573.000 SEK	2380807		
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt		
4 679 kvm	550 SEK/kvm		

Värderingsenhet bostäder 015006484.			
Taxeringsvärde	Bostadsyta		
173.000.000 SEK	33 452 kvm		

Årtal för hyresnivå	Hyra 32.615.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1974
Värderingsenhet lokaler 015007484.		
Taxeringsvärde 2.945.000 SEK	Lokalyta 3 843 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.125.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1974
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum
Avstyckning (alt.akt 2380k-60/1972)		1972-11-10
		Akt 23-ÖSJ-504 Akt
Ursprung		
Östersund Östersem 1:187		
Tidigare Beteckning		
Beteckning		Omregistreringsdatum
Z-Östersund Östersem 1:189		1992-06-03
		Akt 2380-92/20 Akt
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand	
	Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet