

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sundsvall

Bostadsrättsförening

BRF Vintergatan

Lägenhet nr

Lägenhet nr 003

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar samt vind och källare med tegelfasad och vita detaljer.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Sundsvall	Bostadsrättshavare	F-1062-25-22
Bostadsrättsförening	BRF Vintergatan	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 003	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Vintergatan 3B 854 60 Sundsvall	Besiktningstidpunkt	2025-05-16

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 1 av 3. Inglasad balkong.
Boarea	41,8 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget knappt 2 km sydost om Sundsvalls affärscentrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och av villor. Bostadsläge på Östermalm med promenadavstånd till centrum och närhet till skolor och förskola mm. Goda bussförbindelser.
Månadsavgift	3 025,43 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och avlopp. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende balkong på 615 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

550 000 kronor

Bedömt värdeintervall 525 000 – 575 000 kronor

Kr/kvm Boarea	13 158 kr/kvm
---------------	---------------

Sundsvall 2025-05-16

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
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). 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 häri 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 Malin Von Sicard i närvaro av bostadsrättshavaren och 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 003, Skatteverkets lghnr 1002
Läge i byggnaden		Genomgående lägenhet på våning 1 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1955
Planlösning		Hall, wc/dusch, allrum och kök
Balkong/uteplats		Inglasad balkong i söderläge
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Normal standard. Äldre välskött skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (Futurum) och kyl/frys (Scandmestic). Äldre vitvaror.
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta. Normal standard och skick.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns 2 st förråd i källaren.
Standard/skick		Äldre lägenhet med huvudsakligen normal standard och skick.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Vintergatan, orgnr 789200-1210
Fastighetsbeteckning		Sundsvall Sorteraren 7
Byggnader		Flerbostadshus
		Totalt 13 st lägenheter
Ytor	Bostäder	912 kvm (enligt taxeringen)
	Lokaler	5 kvm (enligt taxeringen)
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga och relax med bastu
	P-platser	Ja, uppgift om antal saknas

Taxeringsvärde	10 284 000 kr (taxering 2022)
Skulder till kreditinstitut	4 246 200 + 313 200 = 4 559 400 kr, motsvarande ca 4 972 kr/kvm totalyta
Yttre fond	99 424 kr
Underhåll	2021 Nyckelsystem. Ombyggnad av lokal till lgh. För ytterligare information se årsredovisningen
Höjning av avgift	Uppgift saknas
Övrigt	-
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-01-30. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerad. 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 tomt. 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 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 30 – 60 m².

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 400 000 – 675 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 11 400 – 19 700 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på storlek, läge och standard mm.

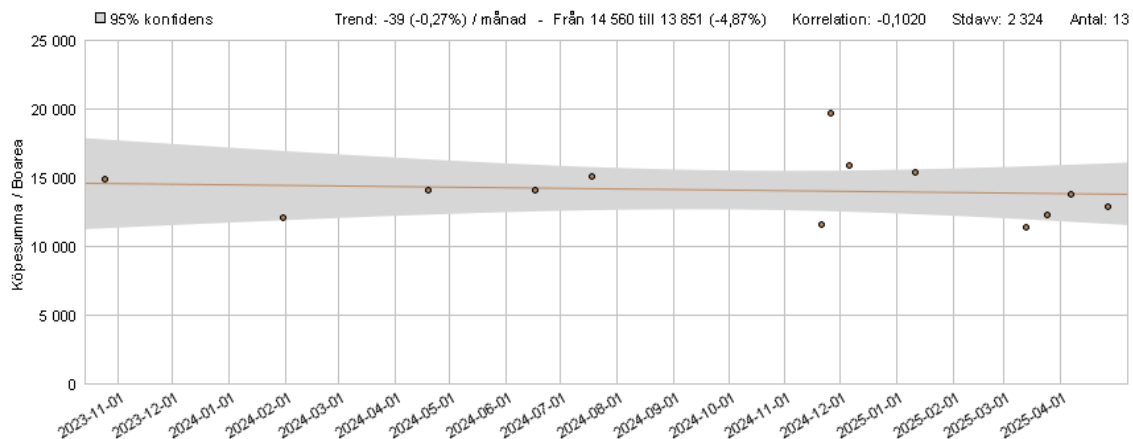


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under 2025 ligger nivån i genomsnitt på ca 13 200 kr/m².

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalbra läge i området. Lägenheten är äldre med huvudsakligen normal standard och skick. Värdet bedöms därav återfinnas kring den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad flerbostadshus i tegel med vita detaljer. Markeringen visar lägenhetens läge.



Foto, fasad mot baksidan. Flerbostadshus i tegel med vita detaljer samt inglasade balkonger. Markeringen visar lägenhetens läge.



Foto, gavelfasad. Flerbostadshus i tegel med vita detaljer samt inglasade balkonger.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

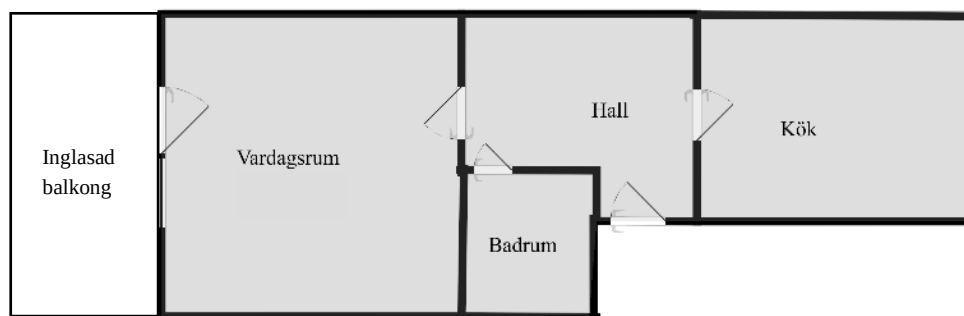


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss lägenhet. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-16

Fastighet

Beteckning Sundsvall Sorteraren 7	UUID: 909a6a80-ef79-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1998-05-06
Nyckel: 220077495	Län- och kommunkod 2281	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-05-10
Distrikt Skönsmon Anmärkning: Ändrad församlingsindelning, se akt 2281k-f-2250.	Distriktskod 320005	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-15

Adress

Adress Vintergatan 3A-B 854 60 Sundsvall	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6918854.8	620217.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 466 kvm	1 466 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
789200-1210	1/1	1955-12-14	55/250
Brf Vintergatan			
C/O Nisses Förvaltnings AB Box 9010 850 09 Sundsvall			
Köp (även transportköp): 1955-10-01 Ingen köpeskilling redovisad.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 4.593.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4.000 SEK	1937-07-14	37/545
2	1.000 SEK	1942-10-21	42/391
3	247.000 SEK	1954-12-15	54/788A
Anmärkning: Utbyte 56/592			
4	63.000 SEK	1954-12-15	54/788B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Utbyte 56/592			
6	126.000 SEK	1987-01-21	87/1179
7	315.000 SEK	1987-01-21	87/1180
8	404.000 SEK	1993-03-16	93/3676
9	600.000 SEK	1997-08-05	97/12011
10	250.000 SEK	2012-01-16	12/612
11	2.467.000 SEK	2019-07-17	D-2019-00320769:1
12	116.000 SEK	2022-05-09	D-2022-00192257:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
5	Avtalsservitut värmekulvert mm	1984-05-16	84/4326

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM1-84/4326.1
Beskrivning: Värmekulvert mm			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Östermalm, Östra delen av	1923-08-24	2281K-S46 Akt
Tomtindelning: Sorteraren(1-7)	1930-04-09	2281K-T223 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
107898-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	10.284.000 SEK	7.265.000 SEK	3.019.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp

789200-1210 Brf Vintergatan C/O Nisses Förvaltnings AB Box 9010 850 09 Sundsvall	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 011872497.			
Taxeringsvärde 2.854.000 SEK	Riktvärdeområde 2281090		
Byggrätt ovan mark 1 098 kvm	Riktvärde byggrätt 2.600 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 011873497.			
Taxeringsvärde 165.000 SEK	Riktvärdeområde 2281090		
Byggrätt ovan mark 110 kvm	Riktvärde byggrätt 1.500 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 011870497.			
Taxeringsvärde 7.200.000 SEK	Bostadsyta 912 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 903.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1955	
Värderingsenhet lokaler 011871497.			
Taxeringsvärde 65.000 SEK	Lokalyta 5 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 15.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1955	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1955	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1932-03-05	2281K-1426 Akt
Sammanläggning	1932-06-03	2281K-1426 Akt

Ursprung

Sundsvall Sundsvall 1:443, 1:607, 1:611

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Y-Sundsvall Sorteraren 7	1988-06-08	2281-87/203	Akt
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand		
	Telefon: 0771-63 63 63		

Källa: Lantmäteriet