

# VÄRDEUTLÅTANDE

**3 st bostadsrättslägenheter i RBF Östersundshus 25 med respektive nr:**

**226025002-0002 (2 rum & kök, 65 m<sup>2</sup>)**

**226025002-0003 (3 rum & kök, 82,5 m<sup>2</sup>)**

**226025002-0004 (3 rum & kök, 82,5 m<sup>2</sup>)**



2026-04-29





## SAMMANFATTNING

<b>Värderingsobjekt:</b>	Brf-lägenheterna 22605002-002, 003 och 004 i RBF Östersundshus 25
<b>Uppdragsgivare:</b>	Magnus Risselborn, Region Jämtland Härjedalen
<b>Uppdrag:</b>	Bedömning av värderingsobjektens resp. marknadsvärde
<b>Syfte:</b>	Underlag inför försäljning
<b>Värderare:</b>	Johan Permansson/Anne-Katrin Ångnell
<b>Värdetidpunkt:</b>	April 2026
<b>Marknadsvärde/n:</b>	700 000, 1000 000, 1000 000 kr
<b>Rapport utförd:</b>	2026-04-27





## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
1.1	Uppdraget .....	3
1.2	Underlag .....	3
2	OBJEKTSBESKRIVNING .....	4
2.1	Allmänna uppgifter .....	4
2.2	Beskrivning .....	4
2.3	Allmänt marknadsförutsättningar .....	6
2.4	Allmänt kring fastighets och hyresmarknaden.....	7
2.5	Objektets marknadsförutsättningar .....	7
3	UTGÅENDE ÅRS AVGIFT .....	8
4	VÄRDERINGSPRINCIPER OCH METODER .....	8
5	VÄRDEBEDÖMNING.....	8
5.1	Ortsprismetod .....	8
6	SAMMANFATTNING.....	10

## BILAGOR

BOSTADSRÄTTSPÅSINFORMATION .....	Bilaga 1
KART & FOTOBILAGA.....	Bilaga 2
ALLMÄNNA VILLKOR.....	Bilaga 3

## 1 FÖRUTSÄTTNINGAR

### 1.1 Uppdraget

- Uppdragsgivare:** Magnus Risselborn, Region Jämtland Härjedalen
- Värderingsobjekt:** Brf-lägenheterna 22605002–002, 003 och 004 i RBF Östersundshus 25
- Uppdrag:** Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde. Värderingen ska ligga till grund inför en försäljning.
- Värdetidpunkt:** April 2026
- Förutsättningar:** Denna värdering avser 3 lägenheter upplåtna med bostadsrätt vid en tänkt försäljning vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad, efter sedvanlig marknadsföring, mellan oberoende och frivilliga parter. Ett marknadsvärde kan inte bestämmas utan endast bedömas.

*Föreliggande värdebedömning gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner är korrekt. Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej denna värdering för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är vare sig Norrbryggan AB eller undertecknad fastighetsvärderare ansvarig för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av de kalkylerade värdena av uppdragsgivaren eller annan part. Se även bilaga med allmänna villkor.*

### 1.2 Underlag

- Handlingar:**
- Uppgifter gällande väsentliga underhållsåtgärder via e-post från Riksbyggen 2026-04-14.
  - Årsredovisning via Riksbyggen (utkast 2025, ej fastställd på stämma)
  - Stadgar + ek. plan (1982) Riksbyggens brf Östersundshus 25.
  - Bostadsrättsinformaton Riksbyggens "mäklarbild" 2026-04-14.
  - Allmän marknadsinformation via Hemnet, Booli, MSCI/Datscha m.fl.
- Besiktning:** Okulär besiktning av samtliga bostadsrätter skedde 13:e april av Johan Permansson vid Norrbryggan AB. Vid besiktningen deltog delvis anvisade representant/er från kommunen via Vård & omsorgspersonal på plats.
- Besiktningen är översiktlig och ej av sådan karaktär att den uppfyller säljares upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.*

## 2 OBJEKTSBESKRIVNING

### 2.1 Allmänna uppgifter

<b>Brf:</b>	Riksbyggens brf Östersunds 25
<b>Adress:</b>	Västfjällsvägen 2, 831 71
<b>Kommun:</b>	Östersund
<b>Objekt:</b>	Lgh 226025002-002, 226025002-003 samt 226025002-003
<b>Yta:</b>	65 m <sup>2</sup> , 82,5 m <sup>2</sup> , 82,5 (enl. mäklarbild, Riksbyggen)
<b>Brf-innehavare:</b>	Region Jämtland Härjedalen, org nr 232100-0214

### 2.2 Beskrivning

**Läge, omgivning:** Värderingsobjekten är belägna ca 10 min sydöst om centrala Östersund, i stadsdelen Torvalla, mer specifikt Nedre Torvalla/Fjällmon med väl fungerande bussförbindelser samt intilliggande gång/cykelstråk. Närliggande bebyggelse är i huvudsak flerbostadshus samt villabebyggelse omgärdat av lokala vägar och grönytor.

**Brf:** Riksbyggens BRF Östersundshus i Östersund 25 äger fastigheten Östersund Ankarstocken 8 (innefattandes värderingsobjekten) samt grannfastigheten Hålkakan 2 (belägen på andra sidan Västfjällsvägen). Den för värderingsobjekten aktuella fastigheten har typkod 321 (hyreshusenhet bostäder och lokaler) med byggår 1982–83. Fastigheten belastas av officiälservitut gällande utrymme och gångväg. Ingen ytterligare utredning kring detta är företagen.

Inom brf upplåter man enligt årsredovisningen 2025-01-01 – 2025-12-31 (tillhandahållen via Riksbyggen, 2026-04-14, ej fastställd på stämma) totalt 73 lägenheter som bostadsrätter med en fördelning bestående av 34 st 2: or, 32, st 3: or och 7 st 3: or samt 2 st uthyrningslokaler. Det finns 52 garageplatser samt 31 p-platser, ev. kö eller tillhörande väntetider är ej utrett, utbudet med tillhörande antal platser bedöms dock som generöst i förhållande till antalet bostäder. Total bostadsarea är 5 625 m<sup>2</sup>, lokalarea 1 666 m<sup>2</sup> medan tomtarealen är på 20 376 m<sup>2</sup>.

Inga större underhållsprojekt är enl. Riksbyggen inplanerade medan senare års åtgärder av väsentlig karaktär (utöver det normala underhållet) har bestått av hissbyten gjorda under 2025 samt att man under 2024 införde individuell elmätning. I övrigt följer man en underhållsplan som senast uppdaterades 2025-12-09. Föreningen tillämpar sk komponentavskrivning. Senaste ändring av årsavgifter skedde 2025-01-01 då man höjde dessa med 5 %. Utifrån nästkommande verksamhetsår (2026) avsåg man enl. årsredovisningen (ej

stämmobeslutad) göra ytterligare en höjning om 4 % vilket antas ha genomförts 2026-01-01. Höjningarna gjordes (enl. årsredovisningen) med hänsyn till framförallt senare års ökade drifts- och räntekostnader. Ingen ytterligare utredning kring detta har genomförts.

**Lägenheterna:**

Värderingsobjekten/lägenheterna är samtliga belägna inom fastigheten Ankarstocken 8 (medan föreningen Östersundshus 25 även innefattar grannfastigheten Östersund Hålkakan 2) med ett bedömt tillhörande sammantagen normalt skick för sitt byggår (1982–83).

Lägenheternas bostadsytor är resp. 65, 82,5 samt 82,5 m<sup>2</sup> (enl. sk "mäklarbild", dvs tillhandahållen bostadsrättsinformation via Riksbyggen för BRF Östersundshus 25) vilket bedöms stämma med enklare uppskattning på plats. Lägenheterna är fördelade över del av markplan och nås via en gemensam entré som i sin tur via en egen korridorsliknande hall leder vidare till de 3 lgh med vardera separata entrédörrar. En av de större lgh används i huvudsak som gemensam yta inkl. personalutrymmen för övernattnings/vila, kontor och förråd. Lägenheterna har i brf andelstalen 1,21598, 1,42317 samt 1,42317 %.

Till samtliga värderingsobjekten finns egen utgång till resp. uteplats.

Lägenheterna är i ett sammantaget bedömt tillhörande normalt skick för sitt byggår, dock med inslag av installationer/montage av vårdutrustning/tillbehör härlett till nuvarande verksamhet, med viss tillhörande negativ värdepåverkan gentemot en mer traditionell marknad med tillhörande större köpargrupp.

De invändiga ytskikten består i huvudsak av tapetserade/målade väggar och tak med delvis robustare materialval i wc-utrymmen i form av klinker på vägg och plastmatta på golv.

Enl. mäklarbild/er "bostadsrättsinformation" finns vid värderingstillfället för lgh 004 (endast) en inre fond om ca 550 kr. Vid en ev. överlåtelse tillkommer för resp. lgh en sk överlåtelseavgift om 2027 kr som betalas av köparen.

Kommunalt vatten och avlopp via Östersunds kommun.

Fjärrvärme vattenburna radiatorer, via Jämtkraft.

Frånluftsventilation.

3-glasfönster.

## 2.3 Allmänt marknadsförutsättningar

Världen, Europa och Sverige har under ett flertal år befunnit sig i en osäkrare tid utifrån inflationstryck, i sin tur en följd av utbudsstörningar efter pandemier samt bla en energikris utlöst av Rysslands anfallskrig mot Ukraina. Därtill har stridigheter i Mellanöstern tillkommit samt ett presidentskifte i USA som utlöst ytterligare marknadspåverkande faktorer. Till viss del har diverse anpassningar till nya "normallägen" synts, utifrån bla minskad energiförbrukning samt kompensation via import från andra världsdelar än de drabbade. Sammanfattningsvis har dock de starkt förändrade makroekonomiska förutsättningarna haft en betydande påverkan på hela världsekonomin.

Utifrån de senaste årens kraftiga ändringar av styrräntan till 4%, till dagens nivå om 1,75%, har effekten haft stor inverkan på bla finansieringsvillkor, inte minst inom fastighetssektorn där stora förväntningar om räntesänkningar förvisso nu har infriats.

Till viss del har fastighetsmarknaden överlag visat på svagt sjunkande marknadsvärderingar samtidigt som antalet transaktioner minskat kraftigt och under ett antal år varit betydligt färre till antalet. Fastigheternas driftnetton förväntas framledes oavsett inte ha samma utveckling som de haft under en förhållandevis lång period tidigare, framför allt genom att betalningsförmågan delvis förutsätts ha minskat hos många hyresgäster samt att drift- och underhållskostnaderna ökat under de senaste åren. Väsentligt ökade kapitalkostnader medför likaså att investeringsmarknadens kalkylräntor och direktavkastningskrav i delar höjts.

Sverige förväntades gå in i en lågkonjunktur, som man delvis mjuklandade i medan nya orosmoment seglat upp. Riksbankens inflationsbekämpning bedöms ha fungerat medan arbetsmarknaden visat på viss motståndskraft trots kraftiga ränteökningar. Varsel och konkurser är dock kvar på relativt höga nivåer. Ett oroligt omvärldsläge kvarstår som i olika omfattning kan påverka marknaden med dess tillhörande värden.

Transaktionsrådgivare inom fastighetssektorn har till viss del under senare tid lämnat en mer positiv bild för kommande period/er än tidigare. Den under några år, i stort sett helt avvaktande marknaden, har i viss mån börjat röra på sig. Oaktat de smått positiva signalerna indikerar prognoser att transaktionsvolymerna är fortsatt förhållandevis låga men att man hyser tillförsikt till ett i dessa sammanhang något starkare 2026.

Östersund är en av Norrlands tillväxtorter, där endast Umeå visar på högre procentuell befolkningstillväxt sett till de senaste dryga 5 årens utveckling. Med sina nuvarande ca 65 000 invånare har ökningen varit varaktig sedan garnisonsnedläggningen 2004, med undantag för en mindre minskning under år 2011 och ett svagare 2025, bedöms Östersund tillsammans med främst Krokom och Åre sammantaget vara en tillväxtregion.

Under ett 10-tal år byggdes förhållandevis mycket bostäder i Östersunds kommun för att därefter ha tagit tvärsnitt, likt i merparten av övriga landet.

Jämtlands län är samtidigt ett av länen med lägst arbetslöshet i landet, samtidigt som det råder stor brist på personal inom offentlig sektor, främst inom skola, vård och omsorg vilket talar för viss demografisk stabilitet.

## 2.4 Allmänt kring fastighets och hyresmarknaden

Sammanfattningsvis nämns inledningsvis fastighetsmarknaden för kommersiella fastigheter/hyreshus som under senare år visat på mestadels svagt sjunkande marknadsvärderingar, men med förväntningar på att det "värsta" ska vara bakom oss och att den svenska marknaden i delar kan ha börjat röra sig. Dessa fastigheter driftnetton förväntas dock inte ha samma utveckling som tidigare, framför allt genom att betalningsförmågan förutsätts ha minskat/stagnerat hos många hyresgäster samt att drift- och underhållskostnader ökat. Väsentligt ökade kapitalkostnader medförde likaså att investeringsmarknadens kalkylräntor och direktavkastningskrav höjdes, vilket lett till delvis sjunkande marknadsvärden.

På regional nivå har noterats ett uppenbart stillestånd på denna marknad medan tendenser infunnit sig att en viss del av köpare och säljare ändå närmat sig varandra. För närvarande och sedan en tid tillbaka sker således få av de ovannämnda kommersiella fastighetsförsäljningarna och de som har gjorts dessförinnan har gjorts på en lågräntemarknad med generellt något lägre direktavkastningskrav än nuvarande.

Riksbankens styrränta har sedan 2013 legat på 1% eller lägre fram till maj 2022 då första höjningen skedde. Senast den var så hög som när den under denna senaste period var som högst var i oktober 2008 i samband med dåvarande finanskris. Det finns dock en samsyn om att den tidigare lågräntemiljön inte kommer tillbaka, utan att vi på längre sikt kommer att befinna oss i en mer normal räntemiljö, omkring ca 3,0 % styrränta vilket likaså avspeglas på den lokala bostadsrättsmarknaden för privatpersoner.

## 2.5 Objektets marknadsförutsättningar

Gällande lägenheter i form av bostadsrätter i Östersundsområdet präglas den av jämförelsevis mindre volymer med en i grunden stabil efterfrågan, dock med vissa inslag av eftersläpningsprocesser samt delvis även längre försäljningstider. Prisutvecklingen har sett till de senaste två åren varit svagt positiv med en sedan årsskiftet noterad prisökning av bostadsrätter om ca 3 % för länet och ca 1–2 % för centrala Östersund. Historiskt sett till en längre period har prisutvecklingen dock varit stark sedan 2012, delvis kopplat till ett begränsat bostadsbyggande samt ursprungligt låga prisnivåer med en kraftig påverkan nedåt i samband med ränteuppgångarna 2022–2023.

Nedbrutet till den lokala marknaden för mer specifikt Torvalla bestående av främst Fjällmon, Skogsmon samt Ängsmon (där värderingsobjekten återfinns) som en ytterstadsdel till centrum (ca 6–8 km) och med byggår mestadels kring 1980–90 karaktäriseras den av en förhållandevis större andel hyresrätter (via allmännyttan och främst Rikshem) vilket i delar påverkar den lokala bostadsrättsmarknaden.

Värderingsobjekten är belägna i Nedre Torvalla/Fjällmon attraherandes bla barnfamiljer och förstagångsköpare som prioriterar yta framför ett centralt läge med tillhörande skillnader i prisnivåer. Området i sig har relativt stora omgärdande grönytor samt ett intilliggande sportfält med flertalet fotbollsplaner mm.

Efterfrågan på liknande lägenheter i normalt skick bedöms som stabil och återfinns inom förhållandevis förutsägbara prisnivåer. Samtliga värderingsobjekten har utöver ett relativt gott mikroläge även viss fördel utifrån att de belägna på bottenplan med tillhörande uteplats



gentemot en förhållandevis luftig omgivning med en jämförelsevis lägre bebyggelse. Närheten till centrum utifrån den väl utbyggda infrastrukturen samt intilliggande busshållplatser och cykelvägar bidrar till en stadsnära känsla utöver det lokala mindre utbudet som Torvalla centrum erbjuder.

Till detta vägs till viss del även in att tillförseln av nyproducerade bostäder under en längre tid varit kraftigt begränsad. Värderingsobjektet kan och avses närmast nyttjas utifrån nuvarande användning, men kan också med förhållandevis enkla åtgärder återställas till ett normalskick vilket skulle öka efterfrågan och i en prisbild avspeglas inom ett bedömt intervall om 5-10 % högre prisnivåer vid en extern försäljning på en öppen marknad.

### 3 UTGÅENDE ÅRSAVGIFT

Riksbyggen har via e-post/mäklarbild (2026-04-14) tillhandahållit utgående befintliga månadsavgifter för lägenheterna om f.n. 4 607 kr, 5 651 kr samt 5 651 kr.

V/A, fjärrvärme och digitala tjänster ingår i avgiften.

El debiteras resp. bostadsrätt utifrån faktisk förbrukning via egna mätare (nyligen installerat).

### 4 VÄRDERINGSPRINCIPER OCH METODER

Begreppet marknadsvärde definieras enligt svensk fastighetsnomenklatur enligt följande:

*"Marknadsvärde 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."*

Ett marknadsvärde kan aldrig bestämmas utan endast bedömas. Föreliggande värdebedömning sker dels via marknadsanalys (ortsprismetod), dels genom beräkning av objektets avkastningsvärde utifrån en nuvärdesberäkning av skillnaden mellan bedömd marknadshyra för liknande lokal som hyresrätt samt årsavgiften för bostadsrätten.

### 5 VÄRDEBEDÖMNING

#### 5.1 Ortsprismetod

Värdebedömningen av dessa bostadsrättslägenheter sker uteslutande med hjälp av den sk ortsprismetoden, vilket lämpar sig väl i detta fall utifrån det över tid finns ett förhållandevis gott jämförelseunderlag av liknande objektsförsäljningar i det direkta närområdet.

I det direkta närområdet innefattande Nedre Torvalla/Fjällmon har sedan början av 2023 dryga 10-talet bostadsrättslägenheter sålts inom intervallet 10 800 – 12 800 kr/m<sup>2</sup> där de förhållandevis större lägenheterna (3: or och större) återfinns i det övre intervallet. Det övergripande skicket på dessa objekt bedöms vara i ett normalskick, där de på så vis till viss del skiljer sig från värderingsobjekten med sina tillhörande specifika installationer knutna till nuvarande omsorgsverksamhet.

---

## Lägenheterna 002, 003 och 004 i Riksbyggens brf Östersundshus 25

---

Värderingsobjekten är i övrigt i ett bedömt relativt enkelt/normalt skick utan bedömda större renoveringar utförda sedan byggåret. Kakel på vägg i kök och badrum, plastmatta på våtrumsgolv med övriga ytskikt i form av tapetserade och målade väggar samt plast/laminatgolv. Samtliga värderingsobjekt har uppsida av egen uteplats som knyter an till omkringliggande lek och grönytor, tilltalande en större målgrupp, då innefattande både barnfamiljer och äldre.

Senast gjorda flertalet försäljningar under 2025 (enl. Hemnet/Booli) av liknande 3: or om 82,5 m<sup>2</sup> indikerar, med ett undantag, prisnivåer för dessa om ca 1 050 000 kr där ett avdrag görs motsvarande ett uppskattat värde om ca 50 000 kr per lgh för något liknande ett återställande av de delvis smärre vårdmodifieringarna innefattande vissa installationer (handtag mm) samt den för samtliga lägenheter gemensamma korridorsinrättningsytan (innefattande den "extra" ytterdörren etc).

Antalet sålda mindre lgh a 2: or motsvarande 65 m<sup>2</sup> är färre till antalet men de bägge försäljningarna som senast skedde (2024) om 700 000 kr resp. 800 000 kr (bägge belägna på övre plan) indikerar ett bedömt rimligt snittpris om 750 000 kr minus ovannämnda avdrag.

## 6 SAMMANFATTNING

Med utgångspunkt från i huvudsak ortsprismetoden, samt de överväganden i övrigt som framgår av detta utlåtande, bedöms värderingsobjektens marknadsvärden för **lägenheterna 226025002–002, 003 samt 004 i Riksbyggens brf Östersundshus 25** - per värdetidpunkten april 2026 vara:

<b>Lgh 002</b>	<b>700 000 kr (sju hundra tusen kronor)</b>
<b>Lgh 003</b>	<b>1 000 000 kr (en miljon kronor)</b>
<b>Lgh 004</b>	<b>1 000 000 kr (en miljon kronor)</b>

**Totalt två miljoner sju hundra tusen miljoner kr**

### Nyckeltal

Kr/kvm BOA	10 769, 12 121 resp. 12 121
	(Totalt snitt per m <sup>2</sup> ca 11 900)

Östersund den 29 April 2026

Norrbyggan AB



Johan Permansson  
Fastighetsvärderare

Norrbyggan AB



Anne-Katrin Ångnell  
Civilingenjör Lantmäteri  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



**Bostadsrättsförening**

Namn	Organisationsnummer	Registrering ekonomisk plan
RBF Östersundshus 25	716414-5604	1900-01-01

BRF har individuell mätning: Nej

**Fastighet**

**Fastighetsbeteckning**  
Östersund Ankarstocken 8

**Lägenhet**

Lägenhetsnummer	Skattev. lgh.nr	Våning	Pantnoterad *)	Lägenhetsyta **)
226025002-0002	1002	1 TR	Nej	65,0 m <sup>2</sup>
Adress	Antal rum	Användning	Övriga utrymmen	
Västfjällvägen 2, 831 71 Östersund	2 rum och kök	Bostad Bostadsrätt		

\* Anges "Okänt" saknas uppgift om pantförhållande för uppgiftslämnaren, vänligen kontakta bostadsrättsföreningen.

\*\* Bostadsrättsföreningen ansvarar inte för att angiven area överensstämmer med verklig area. Uppgiften om angiven area grundas på uppgift från den ekonomiska planen eller gjord uppmätning. Areal kan ha förändrats.

**Bostadsrättshavare**

Namn	Andel	Förvärvsdatum	Förvärvsbelopp	Prel. kapitaltillskott
Region Jämtland Härjedalen, 232100-0214	100,00%	1983-07-08	1 kr	140 225 kr

**Ekonomisk information**

Insats		16 518 kr	Avgift per månad	Belopp	Andelstal
			Årsavgift	4 607 kr	
			Summa	4 607 kr	
<b>Andelstal</b>			<b>Överlåtelseavgift</b>	2 072 kr	Betalas av köparen
Andelstal K	1,21598%		<b>Pantnoteringsavgift</b>	888 kr	Per pant
Andelsvärde	0,99240%		<b>Andrahandsuthyrningsavgift</b>	5 920 kr	
Insats	1,21597%				



**Bostadsrättsförening**

Namn	Organisationsnummer	Registrering ekonomisk plan
RBF Östersundshus 25	716414-5604	1900-01-01

BRF har individuell mätning: Nej

**Fastighet**

Fastighetsbeteckning
Östersund Ankarstocken 8

**Lägenhet**

Lägenhetsnummer	Skattev. lgh.nr	Våning	Pantnoterad *)	Lägenhetsyta **)
226025002-0003		1 TR	Nej	82,5 m <sup>2</sup>
Adress	Antal rum	Användning	Övriga utrymmen	
Västfjällvägen 2, 831 71 Östersund	3 rum och kök	Bostad Bostadsrätt		

\* Anges "Okänt" saknas uppgift om pantförhållande för uppgiftslämnaren, vänligen kontakta bostadsrättsföreningen.

\*\* Bostadsrättsföreningen ansvarar inte för att angiven area överensstämmer med verklig area. Uppgiften om angiven area grundas på uppgift från den ekonomiska planen eller gjord uppmätning. Areal kan ha förändrats.

**Bostadsrättshavare**

Namn	Andel	Förvärvsdatum	Förvärvsbelopp	Prel. kapitaltillskott
Region Jämtland Härjedalen, 232100-0214	100,00%	1983-07-08	1 kr	164 118 kr

**Ekonomisk information**

Insats		19 332 kr	Avgift per månad	Belopp	Andelstal
			Årsavgift	5 651 kr	
			Summa	5 651 kr	
Andelstal			Överlåtelseavgift	2 072 kr	Betalas av köparen
Andelstal K	1,42317%		Pantnoteringsavgift	888 kr	Per pant
Andelsvärde	1,16150%		Andrahandsuthyrningsavgift	5 920 kr	
Insats	1,42313%				

**Bostadsrättsförening**

Namn	Organisationsnummer	Registrering ekonomisk plan
RBF Östersundshus 25	716414-5604	1900-01-01

BRF har individuell mätning: Nej

**Fastighet**

**Fastighetsbeteckning**  
Östersund Ankarstocken 8

**Lägenhet**

Lägenhetsnummer	Skattev. lgh.nr	Våning	Pantnoterad *)	Lägenhetsyta **)
226025002-0004		1 TR	Nej	82,5 m <sup>2</sup>
Adress	Antal rum	Användning	Övriga utrymmen	
Västfjällvägen 2, 831 71 Östersund	3 rum och kök	Bostad Bostadsrätt		

\* Anges "Okänt" saknas uppgift om pantförhållande för uppgiftslämnaren, vänligen kontakta bostadsrättsföreningen.

\*\* Bostadsrättsföreningen ansvarar inte för att angiven area överensstämmer med verklig area. Uppgiften om angiven area grundas på uppgift från den ekonomiska planen eller gjord uppmätning. Arealen kan ha förändrats.

**Bostadsrättshavare**

Namn	Andel	Förvärvsdatum	Förvärvsbelopp	Prel. kapitaltillskott
Region Jämtland Härjedalen, 232100-0214	100,00%	1983-07-08	1 kr	164 118 kr

**Ekonomisk information**

Insats	19 332 kr	Avgift per månad	Belopp	Andelstal
Inre fond saldo	557,00 kr	Årsavgift	5 651 kr	
Inre fond avsättning	0,00 kr	Summa	5 651 kr	
<b>Andelstal</b>		<b>Överlåtelseavgift</b>	2 072 kr	Betalas av köparen
Andelstal K	1,42317%	<b>Pantnoteringsavgift</b>	888 kr	Per pant
Andelsvärde	1,16150%	<b>Andrahandsuthyrningsavgift</b>	5 920 kr	
Insats	1,42313%			

## KART & FOTOBILAGA

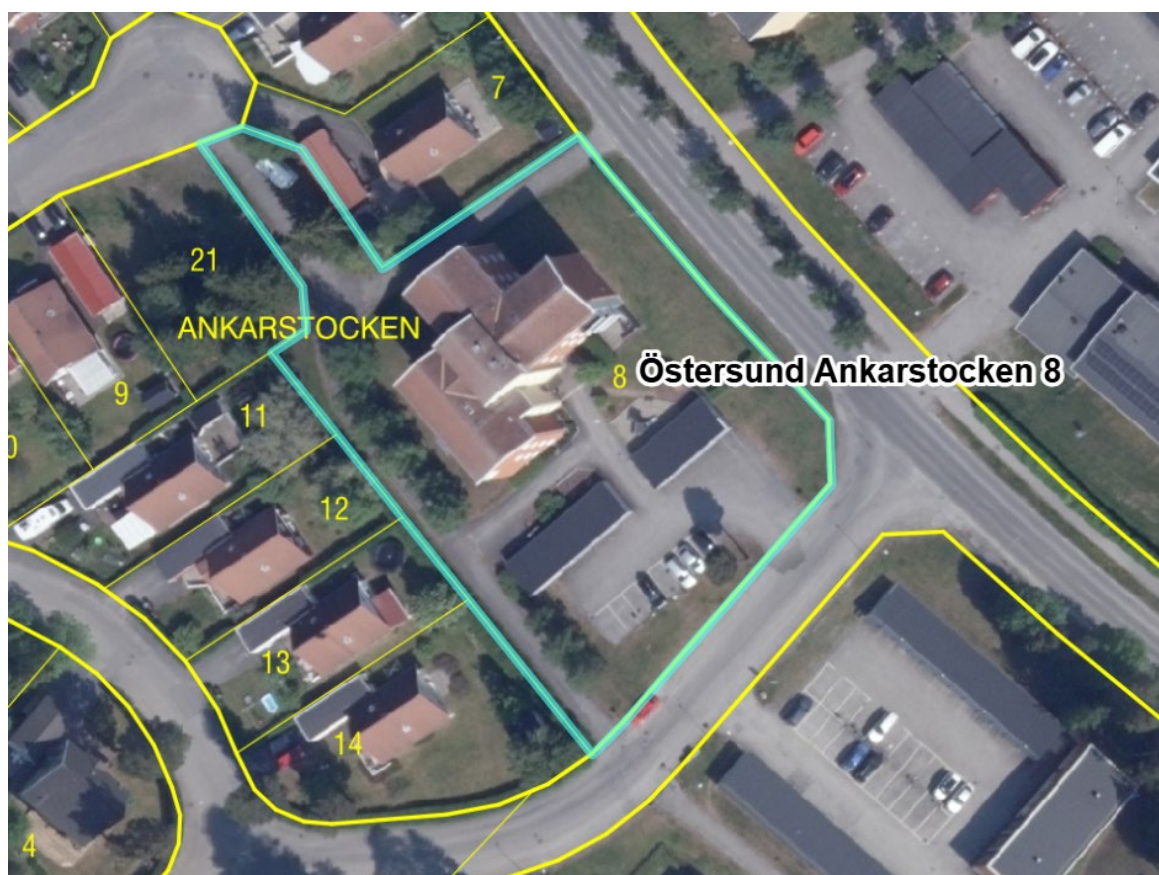
Lgh 002, 003 & 003 i Riksbyggens BRF Östersundshus 25





## KART & FOTOBILAGA

### Lgh 002, 003 & 003 i Riksbyggens BRF Östersundshus 25



Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och att de därför inte är juridiskt gällande



## KART & FOTOBILAGA

Lgh 002, 003 & 003 i Riksbyggens BRF Östersundshus 25



## KART & FOTOBILAGA

Lgh 002, 003 & 003 i Riksbyggens BRF Östersundshus 25





## KART & FOTOBILAGA

Lgh 002, 003 & 003 i Riksbyggens BRF Östersundshus 25



## KART & FOTOBILAGA

Lgh 002, 003 & 003 i Riksbyggens BRF Östersundshus 25





## KART & FOTOBILAGA

Lgh 002, 003 & 003 i Riksbyggens BRF Östersundshus 25



# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

## 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

## 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
  - Brister i de delar som ej besiktats

## 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.





## KONTAKT

### **Norrbryggan AB**

Kyrkbacksvägen 8  
SE-791 33 Falun  
Telefon: 023-125 00  
E-post: [norr@bryggan.se](mailto:norr@bryggan.se)

Bryggan Fastighetsekonomi är ett nätverk av erfarna konsulter med unika fastighetsrelaterade specialistkunskaper inom ekonomi, juridik och värdering av kommersiella fastigheter. Bryggan Fastighetsekonomi består av totalt fyra fristående företag med kontor belägna för att bevaka hela Sverige.

Kontakta gärna våra kollegor i de andra Brygganföretagen vid frågor som rör övriga svenska regioner.

### **Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB**

Vasagatan 46, 5 tr  
SE-111 20 Stockholm  
Telefon: 08-545 259 90  
E-post: [stockholm@bryggan.se](mailto:stockholm@bryggan.se)

### **Göteborgsbryggan Fastighetsekonomi KB**

Askims Verkstadsväg 17  
SE-436 34 Göteborg  
Telefon: 031-15 35 00  
E-post: [goteborg@bryggan.se](mailto:goteborg@bryggan.se)

### **Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB**

Norra Vallgatan 60  
SE-211 22 Malmö  
Telefon: 040-17 09 49  
E-post: [malmo@bryggan.se](mailto:malmö@bryggan.se)