



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SUNDSVALL
Bostadsrättsförening	BRF ÖSTERMON
Lägenhet nr	30-2019-1-38
Värdetidpunkt	2026-04-23



Flerbostadshus med grå fasad samt vita detaljer

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	E-post	norra@properate.se
		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	9
7	Marknadsvärdebedömning	10
	Bilaga I Foton utvändigt	14
	Bilaga II Kartor	15
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten 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 VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	SUNDSVALL
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF ÖSTERMON
<i>Lägenhet nr</i>	30-2019-1-38
<i>Adress</i>	Härstavägen 12 D 854 61 Sundsvall
<i>Område</i>	Skönsmon
<i>D-nr</i>	F-1740-25-22

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 30-2019-1-38 i BRF ÖSTERMON i Sundsvall kommun ligger ca 2,5 km från centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus mm.

Boarean uppgår till 74 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 2 av 4 (inkl vind).

Månadsavgiften är 5 913 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 125 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026 925 000 KRONOR Niohundraåtjugofemtusen kronor
Bedömt värdeintervall 875 tkr - 975 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	12 500
--	---------------

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 2026-04-23 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden och bostadsrättshavaren. 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2028-11-12, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 30-2019-1-38, Skatteverkets lgh nr 1101
Läge i byggnaden	Våning 2 av 4. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, vardagsrum, 2 sovrum och hygienrum
Boarea	74 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat. Glipor noterades
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Spishäll, ugn inbyggd (Ikea), diskmaskin (Ikea), kyl (Samsung), frys (Cylinda) Rakt kök med gråa skåpluckor Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, skadad, väggar målade betong WC, tvättställ, badkar Låg standard, äldre skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även vindsförråd och matkällare
Helhetsintryck	Normal standard, normalt till äldre skick. Visst uppfräschningsbehov.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 913 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende internet på 125 kr. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	8 948 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerat samt delvis belamrat.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	HSB Bostadsrättsförening Östermon i Sundsvall, orgnr 789200-2945
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Valsaren 1
<i>Ålder</i>	Byggår 1956
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus Totalt 52 st lägenheter och 2 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 2 894 m ² <i>Lokaler</i> 49 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	tvättstuga <i>Garage</i> 18 st <i>P-platser</i> 30 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus mm
<i>Avstånd</i>	2 km till kommunens centralort Bostadsläge på Skönsmon med promenadavstånd till centrum och närhet till skolor och förskola mm. Goda bussförbindelser

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	26 836 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	3 697 715 kr, motsvarande ca 1 256 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	2 631 941 kr
<i>Underhåll</i>	

Utfört underhåll de senaste åren – 2021: nya rör för dagvatten, asfaltering, byte av portlås (Flexy key). 2022: Reling av avloppsstam garage, målning tvättstugor. 2023: Flexy Key lås på källar/vindsdörrar. 2024: Asfaltering, målning parkeringsrutor, målning del av fasad. 2026 (planerat underhåll): Byte tvättmaskiner. För ytterligare information se årsredovisningen. Enligt anslag i trapphuset finns planer för inglasade balkonger, för ytterligare information kontakta föreningen.

Höjning av avgift

5 % 2025 och 5% 2024. Ytterligare information saknas

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

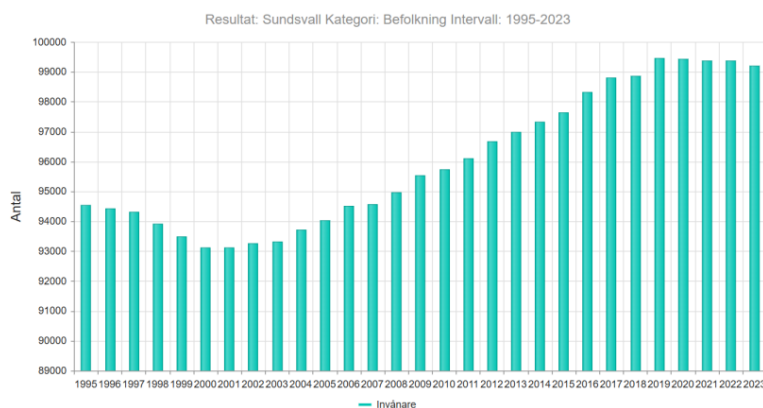
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Sundsvalls kommun ligger vid Bottenhavet i den södra delen av Västernorrlands län. Kommunen består av både kust- och inlandsterräng, där Sundsvall är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 99 213 personer (2023, MSC1), där en stor del bor i centralorten Sundsvall. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

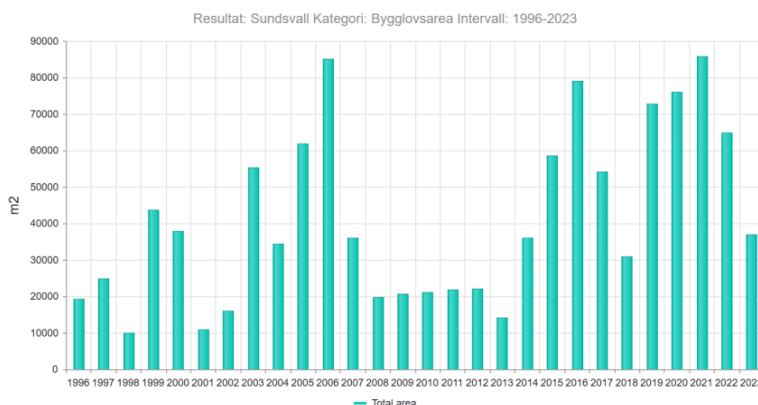
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Sundsvalls centralstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm (cirka 3,5 timmar), Östersund och Umeå. Kommunen har även en betydande hamnverksamhet vid Sundsvalls hamn, som är en av de största i Norrland och hanterar både gods- och containertrafik. Den närmaste flygplatsen är Sundsvall-Timrå Airport, belägen cirka 20 minuter med bil från Sundsvall centrum. De största närliggande städerna är Härnösand, Hudiksvall och Östersund, alla inom ett par timmars avstånd.

Näringsliv

Sundsvall är en diversifierad näringslivskommun med sektorer inom industri, teknologi, handel och offentlig verksamhet. Kommunen har drygt 15 500 registrerade företag där lejonparten utgörs av aktiebolag och enskilda firmor. Sundsvalls kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. Den största arbetsgivaren är Sundsvalls kommun följt av Region Västernorrland. Den största privata arbetsgivaren är skogsbolaget SCA där bolagets huvudkontor också finns. En annan stor arbetsgivare är också Telia Company. I Sundsvall finns även flera försäkringsbolag, banker och fastighetsbolag med administrativa kontor i staden. Kommunen har också en industriell närvaro med företag som Permobil Software och AkzoNobel. Utöver detta spelar handel en viktig roll med Birsta City som ett av Norrlands största handelsområden. Sundsvalls kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Sundsvall Open Trot och Stenstansdagarna, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Besöksnäringen är också betydande för näringslivet med sevärdheter som Norra Berget, Kulturmagasinet och det natursköna området runt Södra Stadsberget.

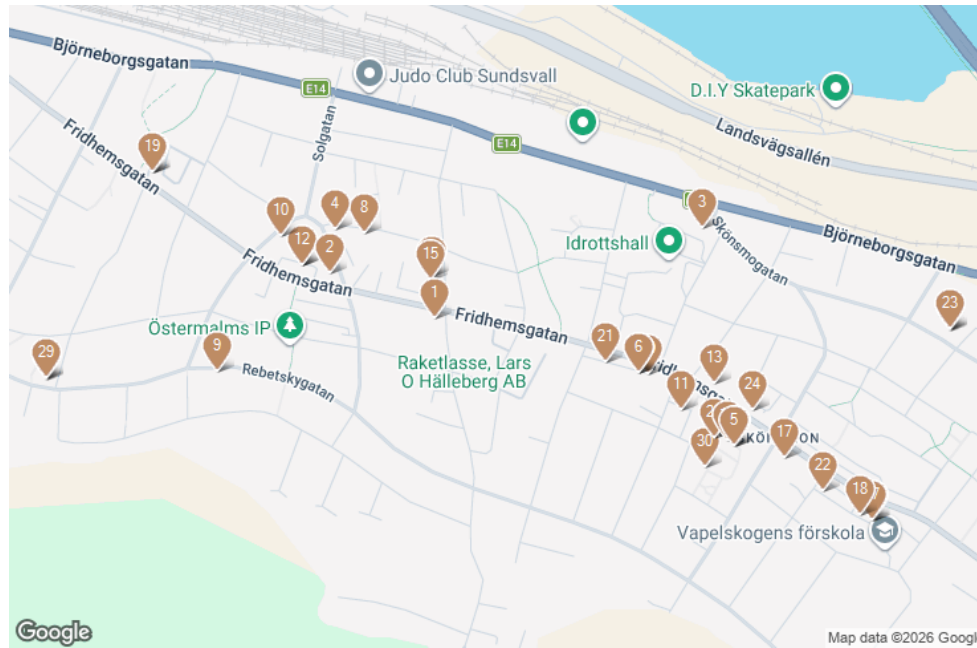
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 30 000 m² (år 2018) till nästan 90 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

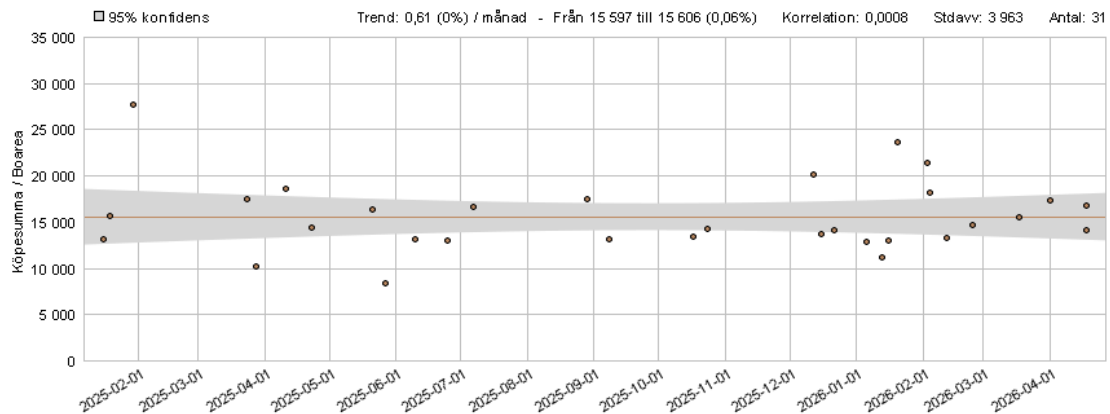


7.2 Ortsprisanalys

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: UC BV



Köpesumma/Boarea. Källa: UC BV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 3 rum och kök och boyta 67 - 80 m² som sålts i närområdet.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 895 000 - 1 455 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 187 - 18 187 kr/m² med medel 14 438 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Katten	2026-02-24	80,2	3	2		5 077	14 650	1 175 000
Brf Lodjuret / Nisses förvaltning	2026-02-12	73	3	1	1960	4 613	13 287	970 000
Brf Katten (Nisses Förvaltnings AB)	2026-02-04	80	3	1		5 084	18 187	1 455 000
Brf Katten	2026-01-13	80	3	3	1969	4 831	11 187	895 000
BRF Fridhem	2025-12-22	74,5	3	2	1958	5 706	14 093	1 050 000
Brf Lodjuret / Nisses förvaltning	2025-12-16	73	3	3	1960	4 570	13 698	1 000 000
Brf Katten /Nisses Förvaltnings AB	2025-10-24	80,2	3	3	1969	4 572	14 339	1 150 000
Brf Alen (Nisses Förvaltnings AB)	2025-10-17	73	3	1	1964	3 613	13 493	985 000
Brf Lodjuret	2025-07-07	73	3	2	1960	4 515	16 712	1 220 000
BRF Lodjuret, c/o NISSES förvaltnings AB	2025-06-25	73	3	1	1960	4 522	13 013	950 000
Brf Östermon (HSB)	2025-05-21	67	3	3	1956	5 342	16 343	1 095 000
Brf Katten (Nisses Förvaltnings AB)	2025-04-23	80	3	3	1969	4 809	14 375	1 150 000
BRF Katten	2025-01-19	80	3	3		4 690	15 625	1 250 000
BRF Katten	2025-01-16	80	3	3	1969	4 573	13 125	1 050 000
Medel							14 438	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalt läge i området. Lägenheten har normal standard. Normalt till äldre skick, samt visst uppfräschningsbehov vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 925 000 kr, motsvarande 12 500 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026
925 000 KRONOR
Niohundraåtjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 875 tkr - 975 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

12 500

Sundsvall 2026-04-25

VärderingsInstituten Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entréfasad flerbostadshus med grå fasad samt vita detaljer



Fasad mot baksidan. Flerbostadshus med grå fasad samt vita balkonger och detaljer



Entréfasad med markering som visar lägenhetens läge



Fasad mot baksidan med markering som visar lägenhetens läge

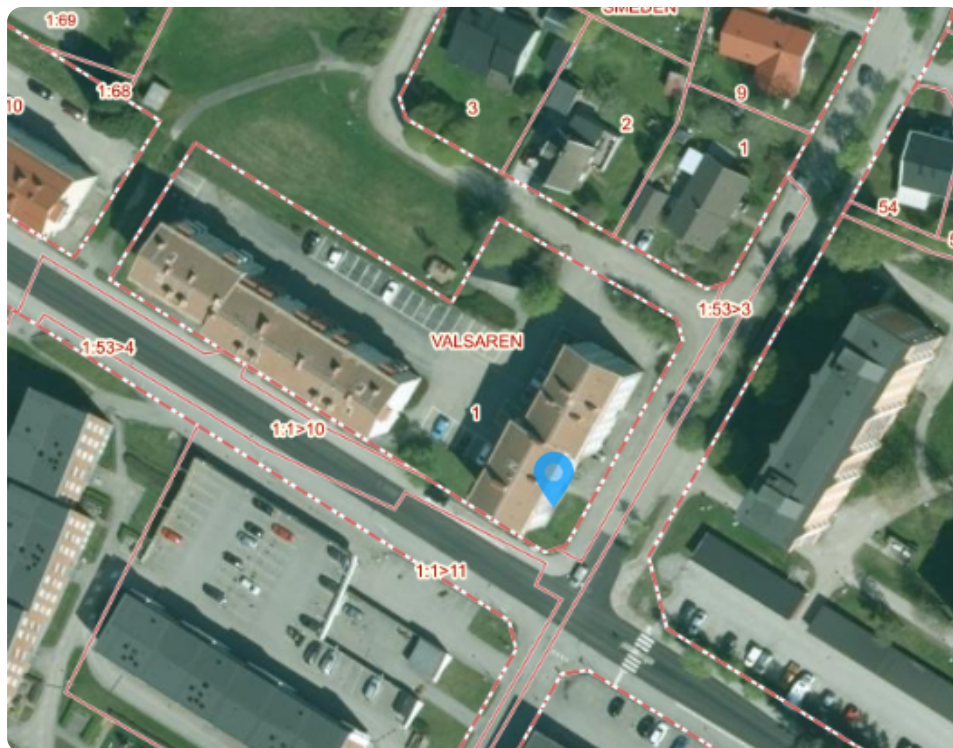


Vy från balkong

Bilaga II Kartor

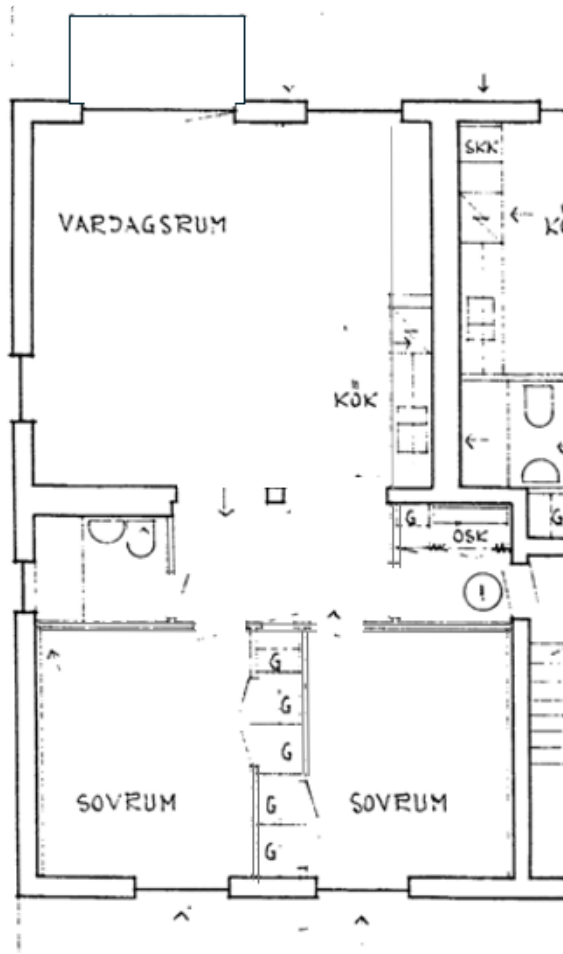


Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: sundsvall.se

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Sundsvall Valsaren 1	909a6a81-0c7f-90ec-e040-ed8f66444c3f	220084925	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2281	Skönsmon	320005	1996-01-23
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-04-07

Adress

Adress

Fridhemsgatan 61 A, 61 B, 61 C
854 61 Sundsvall

Härstavägen 12 D, 12 E
854 61 Sundsvall

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
789200-2945 Hsb Bostadsrättsförening Östermon I Sundsvall Box 269 851 04 Sundsvall Inskrivet ägar namn: Hsb:s I Sundsvall Brf Östermon	1/1	1955-08-31	55/176

Berört fång	Berört fång
56/108 Ingen köpeskillning redovisad	55/176 Köp (inklusive transportköp): 1955-08-04 Ingen köpeskillning redovisad

Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 95/12948

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 6 078 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	36 000 SEK	1995-09-21	95/12913
2	121 000 SEK	1995-09-21	95/12915
3	791 000 SEK	1995-09-21	95/12917
4	5 130 000 SEK	1996-01-23	96/1349

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 Kv filaren, plåtslagaren mfl i skönsmon	1953-01-23	2281K-S129
Tomtindelning Kv valsaren(1)	1954-07-03	2281K-T516

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	Taxeringsenhetsnummer 138112-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 26 836 000 SEK	därav byggnadsvärde 20 777 000 SEK	därav markvärde 6 059 000 SEK
Taxerade ägare 789200-2945 Hsb Bostadsrättsförening Östermon I Sundsvall Box 269 85104 Sundsvall	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 81320497 (2025)

Taxeringsvärde 459 000 SEK	Riktvärdeområde 2281096	Byggrätt ovan mark 383 kvm	Riktvärde byggrätt 1 198 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 81319497 (2025)

Taxeringsvärde 5 600 000 SEK	Riktvärdeområde 2281096	Byggrätt ovan mark 3 300 kvm	Riktvärde byggrätt 1 697 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 81318497 (2025)

Taxeringsvärde 377 000 SEK	Riktvärdeområde 2281096	Lokalyta 319 kvm	Hyra 111 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1956
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 81317497 (2025)

Taxeringsvärde 20 400 000 SEK	Riktvärdeområde 2281096	Bostadsyta 2 895 kvm	Hyra 2 967 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår 2023	Värdeår 1956

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1954-08-03

Akt

2281K-3878

Sammanläggning

1956-09-24

2281K-3878

Ursprung

Sundsvall Linjalen 10
Sundsvall Plåtslagaren 4-5
Sundsvall Skönsmon 1:71

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

6918604.9

E (SWEREF99 TM)

621024.1

Areal

Område

Total

Totalareal

4 056 m²

Därav landareal

4 056 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Y-Sundsvall Valsaren:1

Omregistreringsdatum

1988-06-08

Akt

2281-87/203

Källa: Lantmäteriet