PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**SUNDSVALL**
Bostadsrättsförening	**HSB BRF LÄGDAN**
Lägenhet nr	**30-2053-1-29**
Värdetidpunkt	**2026-09-07**



Flerbostadshus i två våningar med ljus fasad

Företag	ValueringsInstitutet 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 9
7 Marknadsvärdebedömning 10
Bilaga I Foton utvändigt 15
Bilaga II Kartor 16
Bilaga III Planritning 19
Bilaga IV Fastighetsutdrag 20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

ValueInstitutet 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 ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-09-07.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SUNDSVALL
Bostadsrättförening	HSB BRF LÄGDAN
Lägenhet nr	30-2053-1-29
Adress	Matforsvägen 34A 864 33 Matfors
Område	Matfors
D-nr	15251416

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 30-2053-1-29 i BRF LÄGDAN i Sundsvall kommun ligger i Matfors, 20 km från centralorten. Omgivningen utgörs av mindre flerbostadshus, villor och naturmark.

Boarean uppgår till 65 m² fördelat på 2 rum och kök med egen entré, på våning 1 av 2

Månadsavgiften är 5 062 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten samt carport (förbrukning för motorvärmare/laddstolpe debiteras utöver månadsavgift). Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabel-TV på 10 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2026

525 000 KRONOR

Femhundratjugofemtusenkronor

Bedömt värdeintervall 500 tkr - 550 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**8 077**

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 2026-09-07 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog representant för 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 2029-03-13, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 30-2053-1-29, Skatteverkets lgh nr 1001	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 2. Hiss finns ej	
Planlösning	Entre, kök, vardagrum, sovrum, klädkammare och hygienrum. Utanför entrén finns förråd.	
Boarea	65 m²	*Källa: Lägenhetsregistret*
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Uteplats, mot entrésidan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat. Lister saknas delvis	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt, diskmaskin (Osby), kyl/frys (Ikea)	
	Kök i vinkel med ljusa skåpluckor samt matplats	
	Normal standard, normalt bruksskick, troligen från byggår	
Hygienrum	WC/dusch/tvätt, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Elektro Helios), torktumlare (Electrolux)	
	Normal standard, normalt bruksskick, troligen från byggår	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även en carportplats med motorvärmare/laddstation	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt bruksskick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 062 kr. I avgiften ingår värme och vatten samt carport (förbrukning för motorvärmare/laddstolpe debiteras utöver månadsavgift.
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende kabel-TV på 10 kr.
Inre underhållsfond	369 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet 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 tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening		HSB BRF Lägdan i Sundsvall, orgnr 716460-2034
Fastighetsbeteckning		Sundsvall Vattjom 5:10
Ålder		Byggår 1989
Byggnader		Flerbostadshus i två våningsplan
		Totalt 32 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	*Bostäder*	2 271 m²
	Lokaler	0 m²
Gemensamma utrymmen		
	Garage	(carport finns)
	P-platser	6 st
Omgivning		Mindre flerbostadshus, villor och naturmark
Avstånd		20 km till kommunens centralort
		I Matfors finns skola, förskola, hälsocentral och visst serviceutbud. Ytterligare serviceutbud finns i centrala Sundsvall

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	14 720 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	7 160 332 kr, motsvarande ca 3 153 kr/m² totalyta
Yttre fond	2 276 917 kr
Underhåll	

	Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. För utfört och planerat underhåll se årsredovisningen
Höjning av avgift	2 024 -01-01 +2%, 2025-01-01 +3%, 2026 uppgift 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 del-marknad, 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

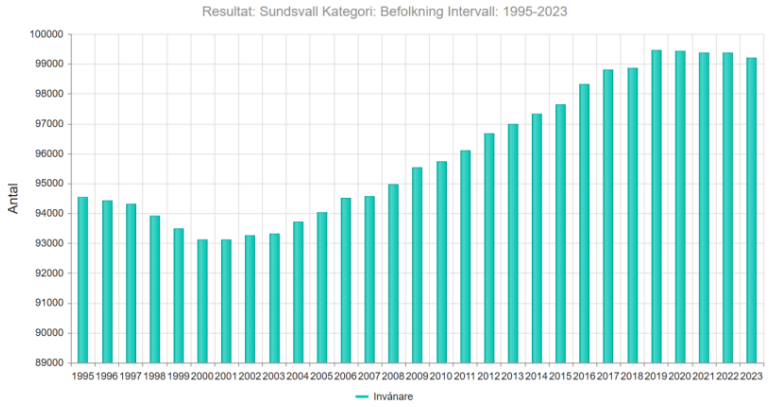
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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 99 048 personer (2024, SCB), där en stor del bor i centralorten Sundsvall. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen för perioden år 1995 till år 2023 (MSCI).



Förbindelser och vägnät

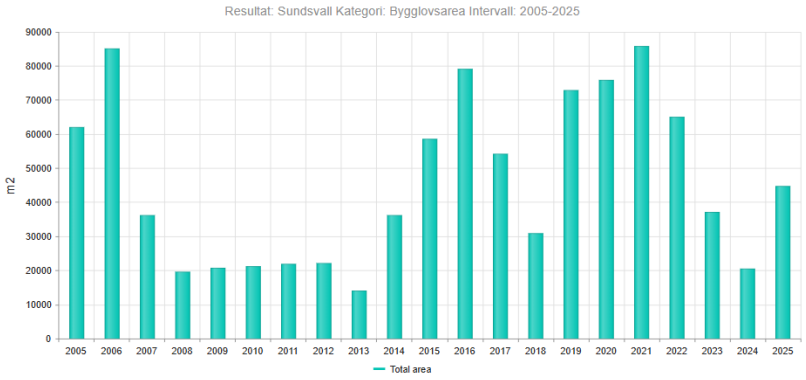
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller 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 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 någon timmes avstånd.

Näringsliv

Sundsvall är en diversifierad näringslivskommun med sektorer inom industri, teknologi, handel och offentlig verksamhet. Kommunen har knappt 16 000 st företag (arbetsställen, SCB 2025) där huvudparten 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 som har sitt huvudkontor i Sundsvall. Andra stora arbetsgivare är Kubikenborg Aluminium och Telia. Sundsvall finns även flera försäkringsbolag, banker och fastighetsbolag med administrativa kontor i staden. Kommunen har också en industriell närvaro med företag som Permobil och Valmet. Utöver detta spelar handel en viktig roll med Birsta som ett av Norrlands största handelsområden. Sundsvalls kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Besöksnäringen är också betydande för näringslivet med sevärdheter som Norra Berget, Kulturmagasinet samt natur- och friluftsområdet runt Södra Stadsberget.

Byggande i kommunen

Diagrammet nedan visar utvecklingen av den totala bygglovsarean under perioden år 2005 till år 2025 (MSCI). Varav bygglovsarean från år 2020 och framåt varierat mellan en lägstanivå på knappt 21 000 m² år 2024 och en högstanivå på knappt 86 000 m² år 2021.

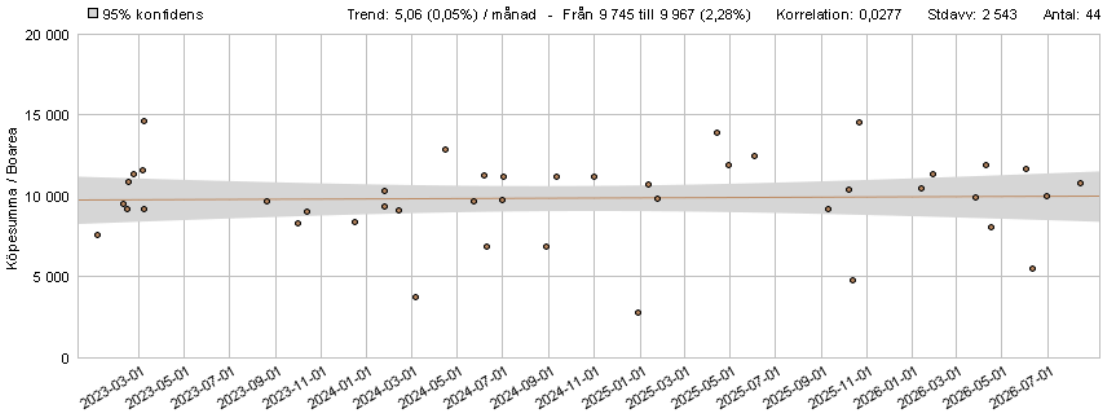


7.2 Ortsprisanalys

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 inom BFR Lägdan på 2 - 3 rum och kök och boyta 65 - 76 m².

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 495 000 - 1 050 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 615 - 13 907 kr/m² med medel 10 227 kr/m². Varav försäljningar av lägenheter med samma storlek som värderingsobjektet (65 m²) återfinns i intervallet 495 000 – 645 000 kr.

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB BRF Lägdan i Sundsvall	2026-04-16	65	2	2	1989	5 103	8 076	525 000
HSB Brf Lägdan	2026-04-09	75,5	3	1		5 777	11 920	900 000
Brf Lägdan (HSB)	2026-03-26	65	2	2		5 103	9 923	645 000
Brf Lägdan (HSB)	2025-09-10	65	2	1		4 925	9 230	600 000
Brf Lägdan (HSB)	2025-04-29	75	3	1	1989	5 609	11 933	895 000
Brf Lägdan /HSB Södra Norrland	2025-04-14	75,5	3	2	1989	5 649	13 907	1 050 000
Brf Lägdan /HSB Södra Norrland	2024-06-07	75,5	3	1		5 446	11 258	850 000
Brf Lägdan (HSB)	2024-01-25	75	3	2		5 484	10 333	775 000
Brf Lägdan (HSB)	2023-10-13	65	2	2		4 725	9 076	590 000
HSB Brf Lägdan	2023-02-14	65	2	1		4 678	9 230	600 000
HSB BRF Lägdan i Sundsvall	2023-01-05	65	2		1989	4 623	7 615	495 000
Medel							10 227	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalt läge för området. Lägenheten har normal standard och huvudsakligen normalt bruksskick. Marknadsvärdet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 525 000 kr, motsvarande 8 077 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2026

525 000 KRONOR

Femhundratjugofemtusenkronor

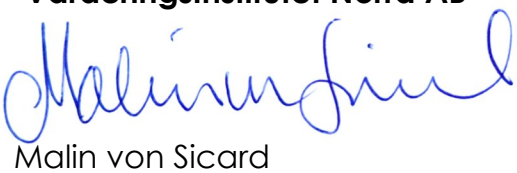
Bedömt värdeintervall 500 tkr - 550 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**8 077**

Sundsvall 2026-09-18

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Markeringen visar lägenhetens läge



Fasad mot baksidan. Markeringen visar lägenhetens läge



Flerbostadshus. Fasad mot framsidan med uteplats



Gavelfasad med egen entré på på bottenvåningen

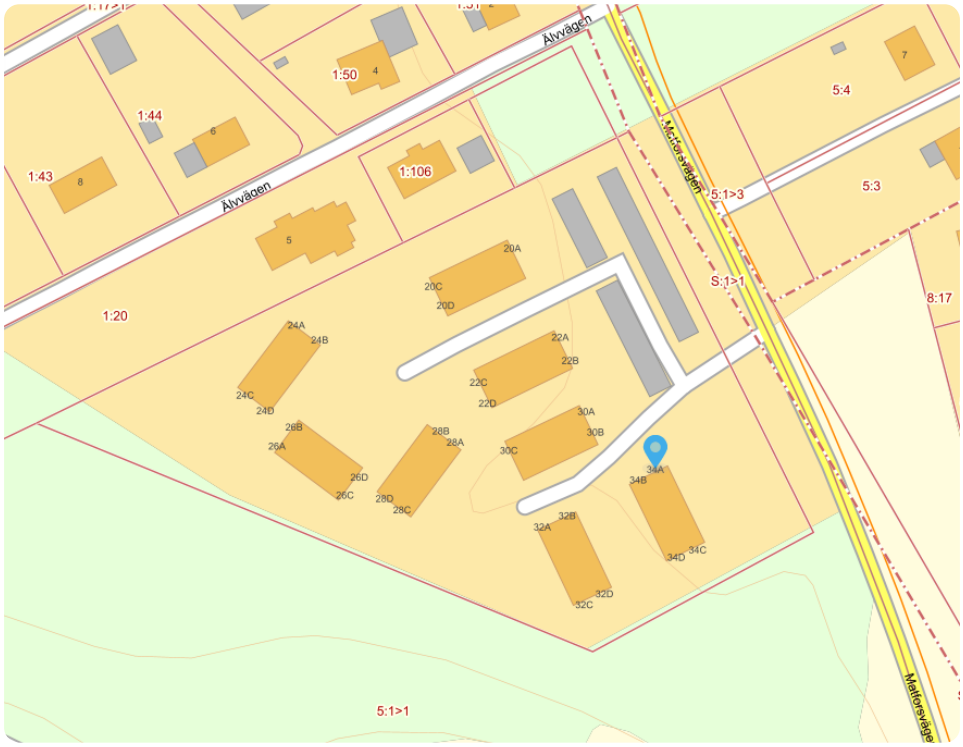


Uteplats mot famsidan



Lekplats i området

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

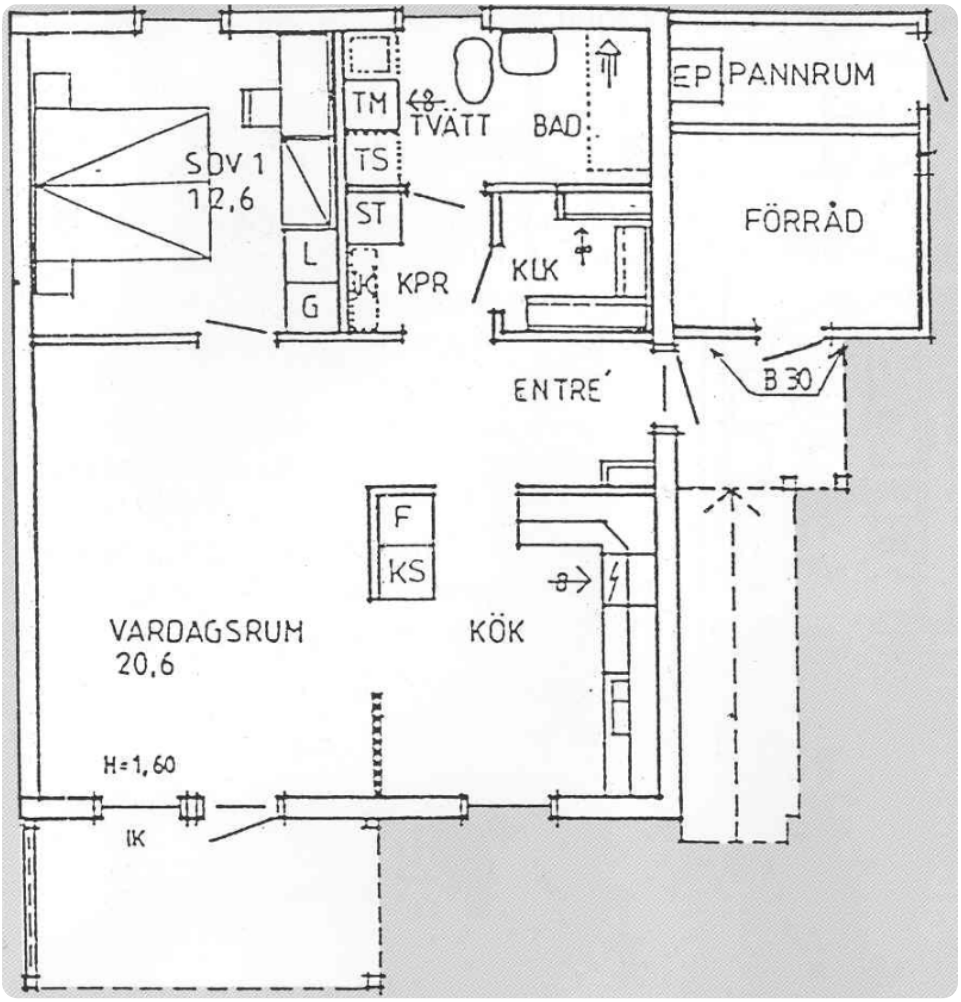


Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Lägenhetens planritning är spegelvänd samt att det är vägg mellan kök och vardagsrum (ej spaljé)

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning
Sundsvall Vattjom 5:10

UUID
909a6a81-8f9f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
220118495

Senaste ändringen i allmänna delen
1989-02-13

Län- och kommunkod
2281

Distrikt
Tuna
Socken: tuna

Distriktskod
320003

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1999-03-16

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-08-24

Adress

Adress

Matforsvägen 20 A, 20 B, 20 C, 20 D, 22 A, 22 B, 22 C, 22 D, 24 A, 24 B, 24 C, 24 D, 26 A, 26 B, 26 C, 26 D, 28 A, 28 B, 28 C, 28 D, 30 A, 30 B, 30 C, 30 D, 32 A, 32 B, 32 C, 32 D, 34 A, 34 B, 34 C, 34 D
864 33 Matfors

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare
716460-2034
Hsb Brf Lägdan I Sundsvall
Box 269
851 04 Sundsvall
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Lägdan I Sundsvall 2053

Andel
1/1

Inskrivningsdag
1989-03-31

Akt
89/7592

Berört fång
89/7592, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 1988-11-02
Köpeskilling: 207 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anmärkningar
Namn 99/2129

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 19 628 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	13 879 000 SEK	1990-08-06	90/16483
2	5 749 000 SEK	1990-08-06	90/16485

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Härnösand

Telefonnummer

E-mail

0771-63 63 63 fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Vattjom,ängom,matfors bruk,runsvik(delar av byarna),tuna socken	1948-01-31	2281K-MAT-4

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Avlopp	Last	Ledningsrätt	2281-89/18.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last
Sundsvall Vattjom 5:10

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	146223-0	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	14 720 000 SEK	12 200 000 SEK	2 520 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
716460-2034 Hsb Brf Lägdan I Sundsvall Box 269 85104 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 100093497 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
2 520 000 SEK	2281084	2 800 kvm	900 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 100092497 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
12 200 000 SEK	2281084	2 271 kvm	2 498 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1989	2023	1989

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Ledningsrättsåtgärd	1989-02-13	2281-89/18

Ursprung

Sundsvall Vattjom 5:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6915543.2	605177.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	13 329 m^2	13 329 m^2	0 m^2

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige