



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SUNDSVALL
Bostadsrättsförening	BRF SOLHÖJDEN
Lägenhet nr	83321-01004
Värdetidpunkt	2025-12-16



Foto entréfasad med rödmålad träpanel samt vita detaljer

Företag
Adress

VärderingsInstitutet Norra AB
c/o A. Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Telefon
E-post
Hemsida

026-10 29 04
norra@properate.se
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	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SUNDSVALL
Bostadsrättsförening	BRF SOLHÖJDEN
Lägenhet nr	83321-01004
Adress	Kvarnsvedsvägen 47 864 96 Stöde
Område	Nedansjö
Bostadsrättshavare	D-nr F-1701-25-22

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 83321-01004 i BRF SOLHÖJDEN i Sundsvall kommun ligger i Nedansjö, 27 km från centralorten och med 14 km till annan service. Omgivningen utgörs av mindre flerbostadshus, villor och av naturmark.

Boarean uppgår till 50 m² fördelat på 1,5 rum och kök, på våning 2 av 2.

Månadsavgiften är 3 692 kr/mån. I avgiften ingår vatten, värme och TV. Varmvatten ingår ej.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

75 000 KRONOR

Sjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 50 tkr - 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

1 500

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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-16 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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 2029-03-11, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 83321-01004	
Läge i byggnaden	Våning 2 av 2. Hiss finns ej	
Planlösning	Egen entré/trapphus, hall, wc/dusch, frd, kök, vardagsrum och sovrum	
Boarea	50 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 1,5 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskick		
Golv	Parkett och plastmatta. äldre, slitet skick	
Vägg	Tapet och målade. äldre, slitet skick	
Tak	Målade skivor	
Kök	Elspis (Bosch), köksfläkt (Minimaster), kyl/frys (Bosch) Äldre, slitet kök med ljusa skåpluckor Normal standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar målad väv, kakel i dusch WC, tvättställ, dusch Skada i tvättställ Normal standard, sämre skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även förråd i trapphuset	
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Äldre lägenhet med eftersatt underhåll, renoveringsbehov.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 692 kr. I avgiften ingår vatten, värme och TV. Varmvatten ingår ej.	Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Nej	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad samt att det fanns mycket saker i lägenheten.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2025

<i>Bostadsrättsförening</i>		BRF SOLHÖJDEN, orgnr 716460-2554
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Sundsvall Nedansjö 1:144
<i>Ålder</i>		Byggår 1989
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus i 2 våningar Totalt 22 st lägenheter och 1 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	1 432 m ²
	<i>Lokaler</i>	47 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Cykelförråd, övernattningsrum/lgh och tvättstuga
	<i>Garage</i>	10 st carport
	<i>P-platser</i>	10 st med motorvärmare
<i>Omgivning</i>		Mindre flerbostadshus, villor och av naturmark
<i>Avstånd</i>		27 km till kommunens centralort 14 km till Matfors respektive Stöde där det finns förskola, skola, hälsocentral och livsmedelsbutik mm. Ytterligare serviceutbud finns i centrala Sundsvall

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	3 699 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	4 740 000 kr kr, motsvarande ca 3 205 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	37 491 kr
<i>Höjning av avgift</i>	Uppgift saknas
<i>Kommentar ekonomi</i>	Förening som gjort negativa resultat under 2021-2023. För 2024 är resultatet positivt. Låg soliditet.
<i>Kontaktperson BRF</i>	Se årsredovisningen

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

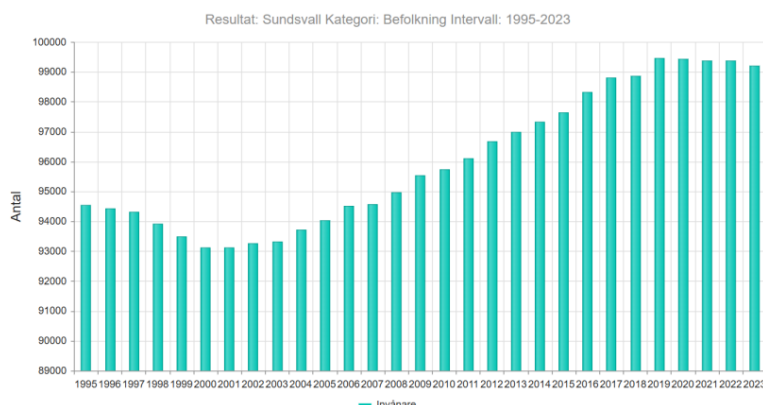
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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



Förbindelser och vägnät

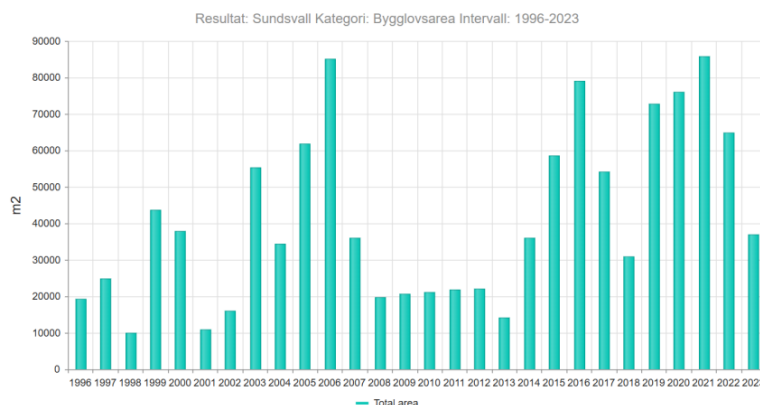
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

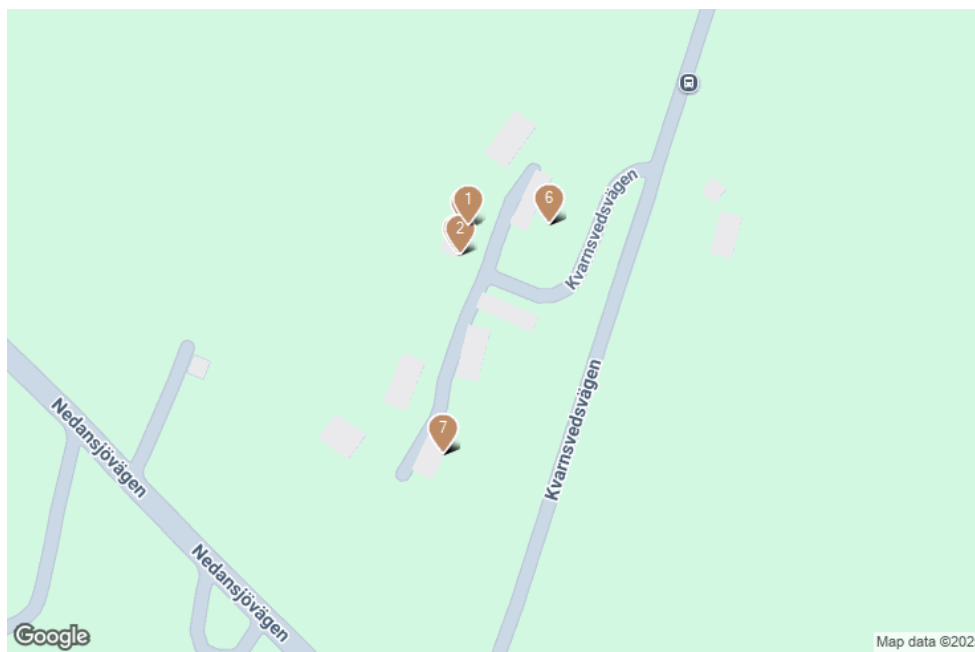
Byggnade i kommunen

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:

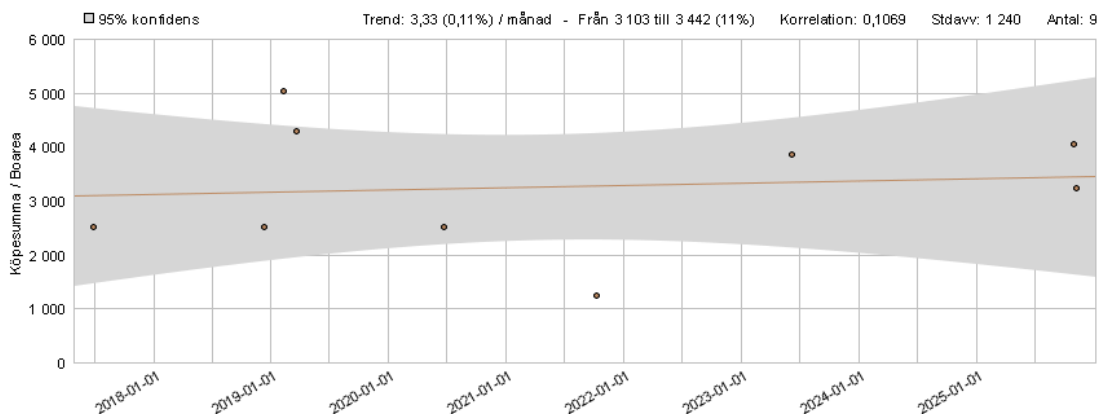


7.2 Ortsprisanalys

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: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 2 - 3 rum och kök och boyta 59 - 98 m².

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 75 000 - 420 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 260 - 5 042 kr/m² med medel 3 470 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Solhöjden	Kvarnsvedsvägen 31	2025-11-07	60	2		1989	4 343	3 250	195 000
BRF Solhöjden	Kvarnsvedsvägen 25	2025-10-28	59	2	2	1989	4 343	4 067	240 000
Solhöjden/Castor	Kvarnsvedsvägen 25	2023-06-06	59,5	2	2	1989	4 217	3 865	230 000
Solhöjden/Castor	Kvarnsvedsvägen 25	2021-10-08	59,5	2	2	1989	4 053	1 260	75 000
Brf Solhöjden /Castor	Kvarnsvedsvägen 31	2020-06-22	59,5	2	2	1989	3 974	2 521	150 000
Solhöjden/Castor	Kvarnsvedsvägen 35	2019-03-20	98	3	1	1989	6 081	4 285	420 000
Solhöjden/Castor	Kvarnsvedsvägen 7	2019-02-07	59,5	2	2	1989	3 973	5 042	300 000
Medel								3 470	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalt läge för området. Lägenheten har normal standard samt sämre skick och eftersatt underhåll, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 75 000 kr, motsvarande 1 500 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

75 000 KRONOR

Sjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 50 tkr - 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

1 500

Sundsvall 2025-12-18

VärderingsInstituten Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNAs

Bilaga I Foton utvändigt



Foto fasad mot baksidan med balkonger.
Markeringen visar läget för värderingsobjektet



Foto entréfasad med rödmålad träpanel
samt vita detaljer

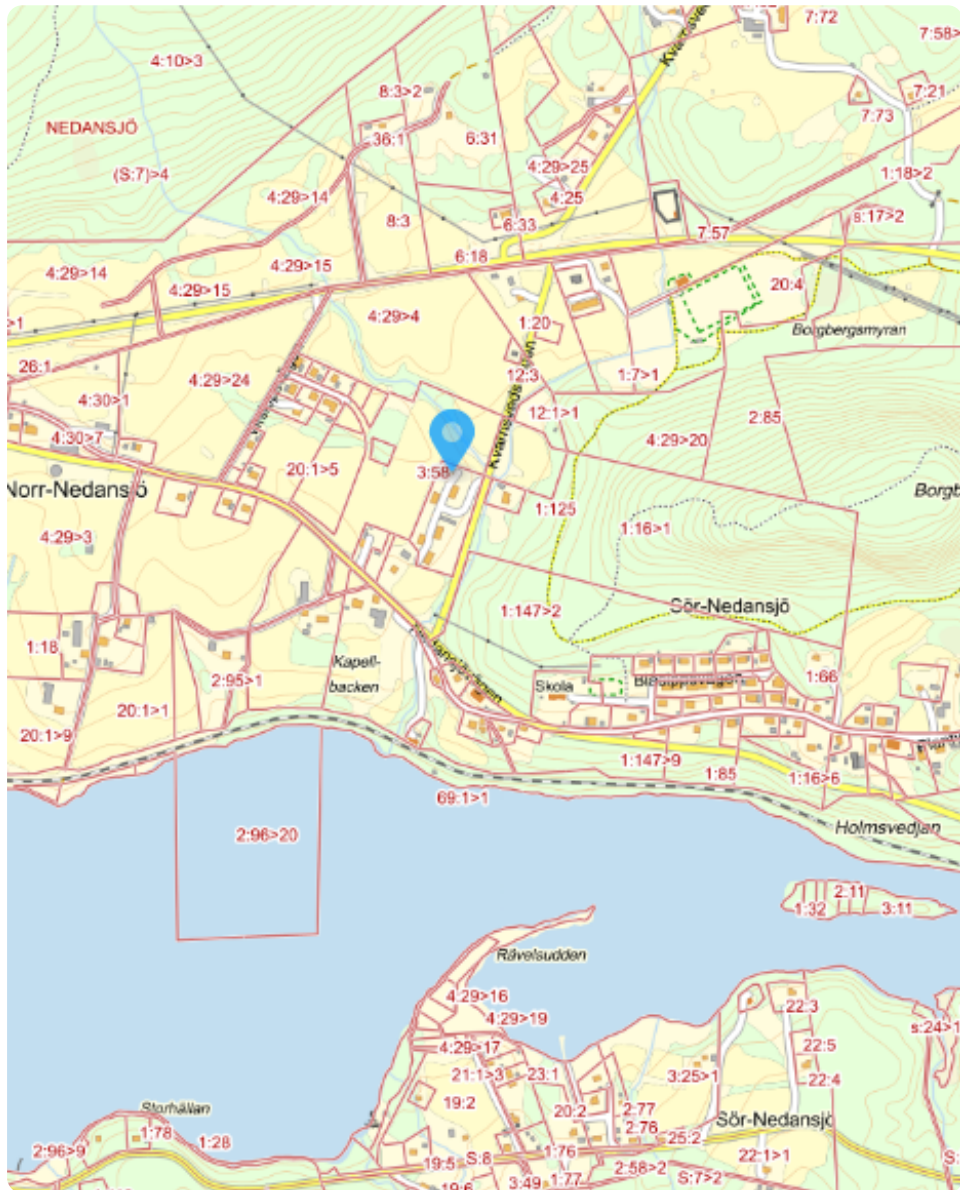


Foto vy från balkong



Foto gemensam tvättstuga

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

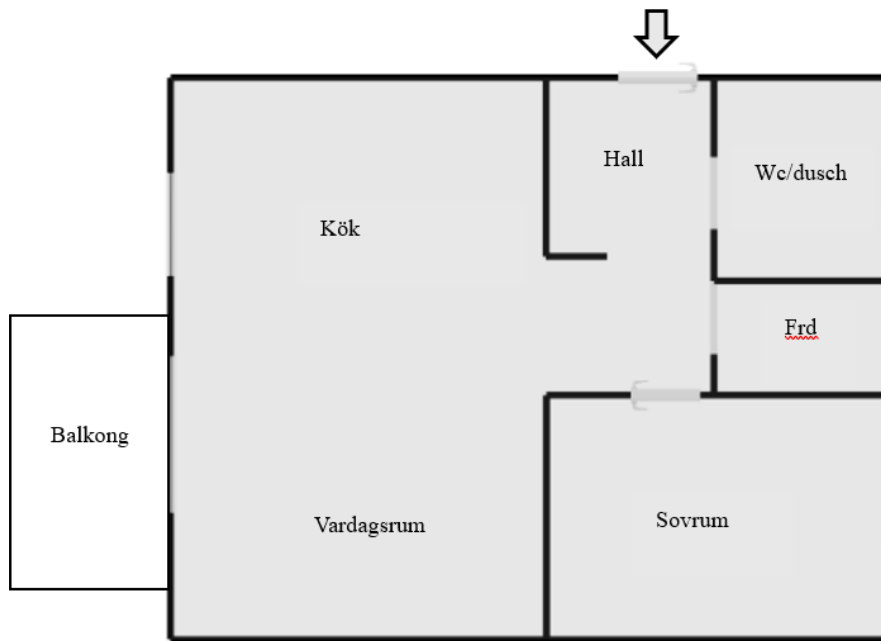


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Sundsvall Nedansjö 1:144	UUID 909a6a82-90c7-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 220184337	Senaste ändringen i allmänna delen 2014-02-20
Län- och kommunkod 2281	Distrikt Stöde Socken: stöde	Distriktskod 320008	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-03-19
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-26

Adress

Adress

Kvarnsvedsvägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47
864 96 Stöde

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716460-2554 Brf Solhöjden C/O Torbjörn Norgren Kvarnsvedsvägen 1 864 96 Stöde Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Solhöjden	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1990-08-28	Akt 90/18483
--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Berört fång

90/18483, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1989-09-11
Köpeskilling: 40 000 SEK (avser
hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 14 592 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4 350 000 SEK	1990-08-28	90/18484A
Anmärkningar Utbyte 10/12160			
2	2 208 000 SEK	1990-08-28	90/18484B
Anmärkningar Utbyte 10/12160			
3	2 715 000 SEK	1990-08-28	90/18486
4	3 761 000 SEK	1991-02-20	91/4482

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	1 558 000 SEK	1991-02-20	91/4484
Ajourföra inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Härnösand	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vatten-och avlopp	Last	Ledningsrätt	2281K-F-5230.1
Bildningsåtgärd Ledningsåtgärd			
Beskrivning Vatten-och avloppsledning med brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål till en bredd om 8 meter.			
Övrig berörelse, med rättsförhållande			
Förmån Sundsvall Vatten AB			
Last Sundsvall Nedansjö 1:16,144,147, 4:29, 69:1			

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	109838-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	3 699 000 SEK	3 188 000 SEK	511 000 SEK
Taxerade ägare 716460-2554 Brf Solhöjden C/O Torbjörn Norgren Kvarnsvedsvägen 1 86496 Stöde		Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus lokalmärkt 301014458 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
11 000 SEK	2281900	56 kvm	196 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmärkt 16291497 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
500 000 SEK	2281900	1 667 kvm	300 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 111358497 (2025)

Taxeringsvärde 22 000 SEK	Riktvärdeområde 2281900	Lokalyta 47 kvm	Hyra 14 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår	Värdeår 1989
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 16290497 (2025)

Taxeringsvärde 3 166 000 SEK	Riktvärdeområde 2281900	Bostadsyta 1 432 kvm	Hyra 1 396 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår	Värdeår 1989
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Ledningsrättsåtgärd	1989-07-26	2281-89/75
Ledningsrättsåtgärd	2014-02-20	2281K-F-5230

Ursprung

Sundsvall Nedansjö 1:16

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6917891.9	594615.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	12 706 m ²	12 706 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet