



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	HÄRNÖSAND
Bostadsrättsförening	BRF RIBBSTOLEN
Lägenhet nr	086-23
Värdetidpunkt	2025-12-10



Foto fasad flerbostadshus i tegel med vita detaljer och balkonger

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värbolsvägen 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	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

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 2025-12-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	HÄRNÖSAND
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF RIBBSTOLEN
<i>Lägenhet nr</i>	086-23
<i>Adress</i>	Murbergsvägen 9, 871 50 Härnösand
<i>Område</i>	Härnösand
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr F-2587-25-22

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 086-23 i BRF RIBBSTOLEN i Härnösand kommun ligger 1 km från centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, villor och naturmark mm.

Boarean uppgår till 59,7 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 2 av 3.

Månadsavgiften är 3 085 kr/mån. Enligt fastighetsägaren ingår internet i avgiften samt att kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 325 tkr - 375 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 863

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 2025-12-10 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren.

Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 2030-04-14, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 086-23, Skatteverkets lgh nr 1102
Läge i byggnaden	Våning 2 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, vardagsrum, sovrum och hygienrum
Boarea	60 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat, klinker och parkett
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Spishäll, ugn inbyggd (Siemens), micro inbyggd, köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys (Whirlpool) Kök med gråa skåpluckor Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 085 kr. I avgiften ingår internet. Källa: Bostadsrättshavaren
	Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	474 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		BRF RIBBSTOLEN, orgnr 788000-1727
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Ribbstolen 1 och 2
<i>Ålder</i>		Byggår 1969
<i>Byggnader</i>		Flerbostadshus
		Totalt 105 st lägenheter och okänt st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	4 175 m ²
	<i>Lokaler</i>	290 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstuga, övernattningsrum/lgh och bastu
	<i>Garage</i>	finns, antal okänt
	<i>P-platser</i>	finns, antal okänt
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus, villor och naturmark mm
<i>Avstånd</i>		1 km till kommunens centralort
		Promenadavstånd till centrala Härnösand med serviceutbud

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	18 238 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	12 787 700 kr, motsvarande ca 2 864 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	843 735 kr
<i>Underhåll</i>	Planerad investeringar och underhåll: Förbättring och uppfräschning av målade ytor utomhus
<i>Höjning av avgift</i>	5 % 2025, 5% 2024, uppgift för 2026 saknas
<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

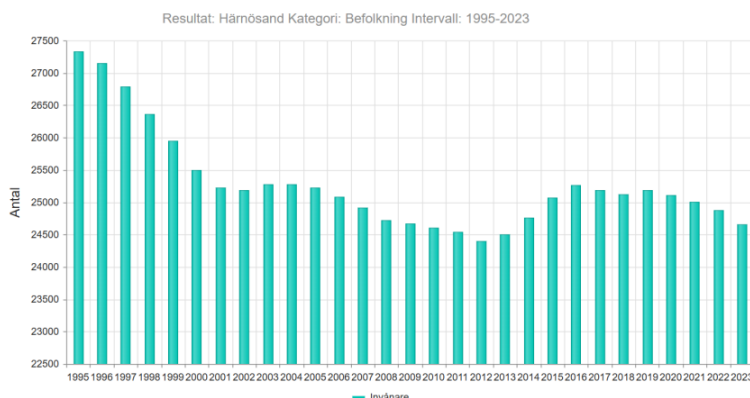
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Härnösands kommun ligger vid Bottenhavet i den östra delen av Västernorrlands län. Kommunen består av både kust- och inlandsterräng, där Härnösand är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 24 654 personer (2023, MSC1), där majoriteten bor i centralorten Härnösand. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

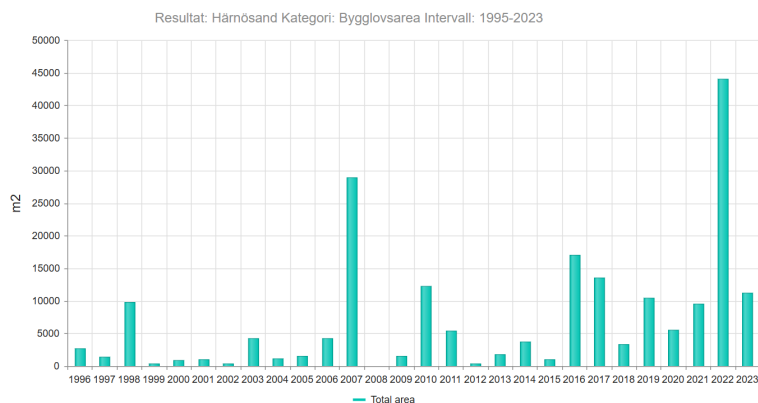
Härnösands kommun har en yta på cirka 1 939 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 90 och länsväg 718 är också viktiga vägar som kopplar Härnösand till omkringliggande områden. Härnösands kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller ett busnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Härnösands järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm (ca 4 timmar), Sundsvall och Örnsköldsvik. Härnösand har även en hamn med strategisk betydelse för godstransporter och sjöfart. Den närmaste flygplatsen är Sundsvall-Timrå Airport, belägen cirka 30 minuter med bil från Härnösand. De största närliggande städerna är Sundsvall, Örnsköldsvik och Umeå, alla inom ungefär ett par timmars avstånd.

Näringsliv

Härnösand är en mångsidig näringslivskommun med sektorer inom utbildning, energi, industri och offentlig verksamhet. Kommunen har över 2000 registrerade företag. Härnösands kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Härnösands kommun, Region Västernorrland, Länsstyrelsen Västernorrland och Statens servicecenter. Kommunen har också en betydande industriell närvaro med företag som SCA och Härnösands Energi & Miljö. Utöver detta finns närvaro av Härnösands folkhögskola. Härnösands kommun har också ett levande föreningsliv.

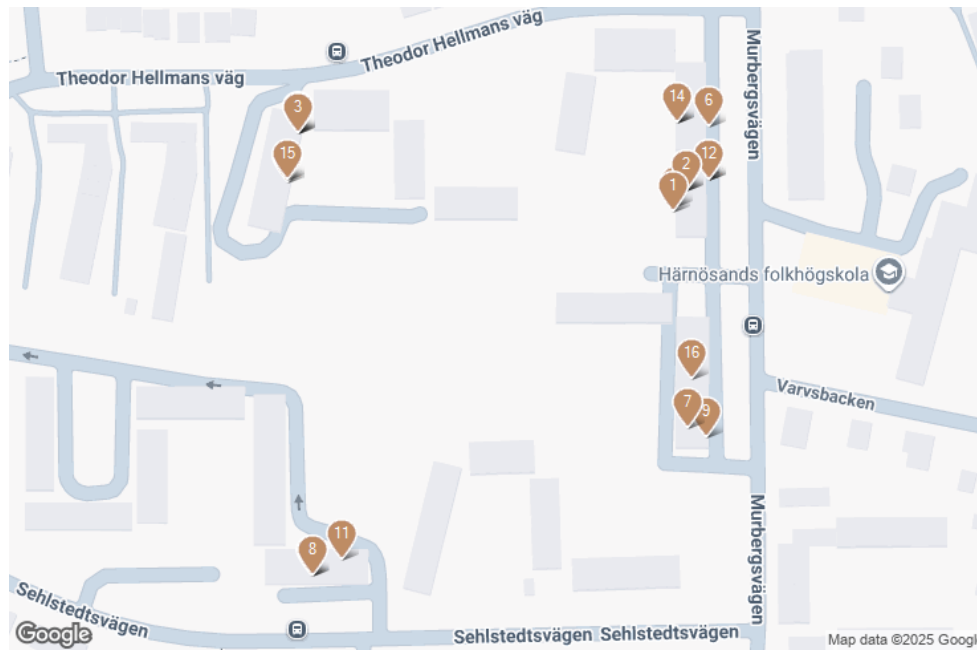
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 2000 m² (år 2015) till nästan 45 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

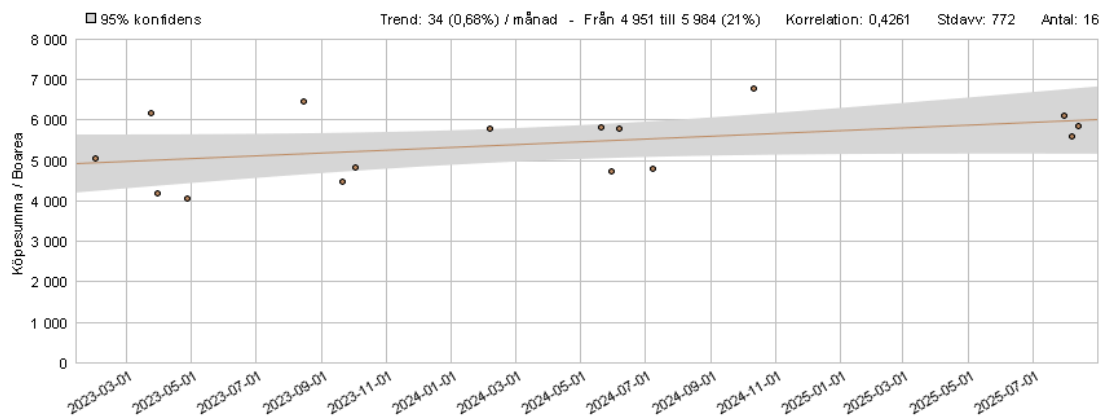


7.2 Ortsprisanalys

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 rum och kök och boyta 60 - 69 m².

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 295 000 - 420 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 750 - 6 774 kr/m² med medel 5 703 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Ribbstolen	Murbergsvägen 17	2025-08-13	59,7	2	2		3 084	5 862	350 000
Brf Ribbstolen	Murbergsvägen 19	2025-08-07	62,1	2	1	1968	3 161	5 595	347 500
Brf Repstegen	Theodor Hellmans Väg 60	2025-07-31	64,7	2	2	1969	3 680	6 105	395 000
Ribbstolen	Murbergsvägen 17	2024-10-11	62	2	1	1969	3 011	6 774	420 000
Brf Repstegen	Theodor Hellmans Väg 60	2024-07-09	64,7	2	1	1969	3 460	4 791	310 000
Ribbstolen	Murbergsvägen 21	2024-06-07	62	2	3	1969	3 011	5 806	360 000
Brf Ribbstolen	Murbergsvägen 5	2024-05-31	62,1	2	2	1968	3 010	4 750	295 000
Brf Plinten	Sehlstedtsvägen 41 B	2024-05-21	68,5	2	2	1966	4 600	5 839	400 000
Ribbstolen	Murbergsvägen 5	2024-02-06	62	2	1	1968	3 011	5 806	360 000
Medel								5 703	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalbra läge i området. Lägenheten har normal standard och Normalt skick, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 350 000 kr, motsvarande 5 863 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 325 tkr - 375 tkr

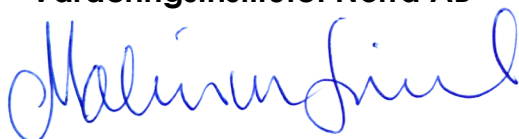
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 863

Sundsvall 2025-12-16

VärderingsInstituten Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto entréfasad flerbostadshus mot gården



Foto fasad flerbostadshus i tegel med vita detaljer och balkonger. Markeringen visar läget för värderingsobjektet

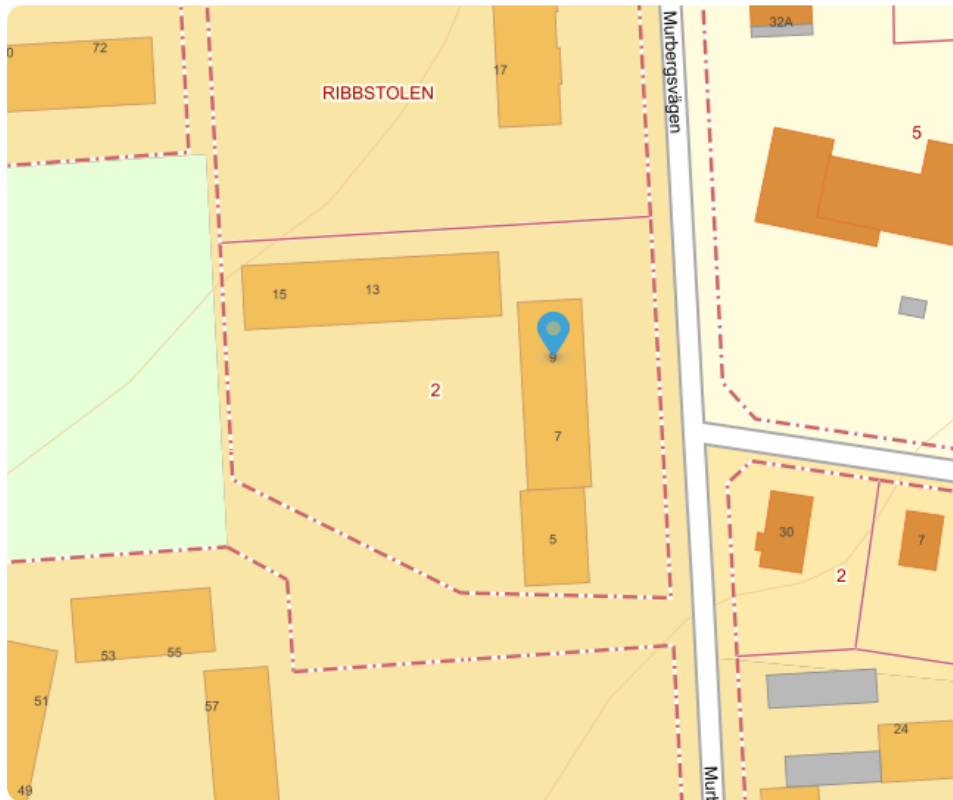


Foto fasad flerbostadshus i tegel med vita detaljer och balkonger

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

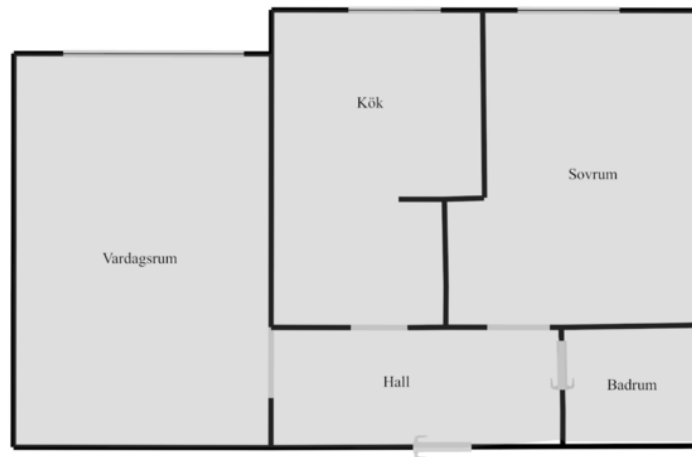


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Härnösand Ribbstolen 2	909a6a7f-e6fe-90ec-e040-ed8f66444c3f	220009788	2025-06-05
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2280	Härnösands domkyrkodistrikt	321002	2025-06-11
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-12-08

Adress

Adress

Murbergsvägen 5, 7, 9, 11, 13, 15
871 50 Härnösand

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
788000-1727 Brf Ribbstolen Theodor Hellmansväg 80 871 51 Härnösand Inskrivet ägarnamn: Brf Ribbstolen	1/1	1970-04-29	70/451
Berört fång			
70/451, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 1970-04-23 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 6 205 965 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 057 600 SEK	1971-03-31	71/1300A
Anmärkning			
Utbyte 75/557			
2	76 200 SEK	1971-03-31	71/1300B
Anmärkning			
Utbyte 75/558			
3	162 400 SEK	1984-03-21	84/1767
4	523 800 SEK	1984-03-21	84/1768A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 08/15557			
5	495 000 SEK	1984-03-21	84/1768B
Anmärkningar Utbyte 08/15557			
6	69 600 SEK	1984-03-21	84/1769
7	375 000 SEK	1985-12-18	85/8641
8	140 365 SEK	2006-03-08	06/4248
9	2 306 000 SEK	2016-05-31	D-2016-00244760:1

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 Murberget, östra delen	1961-02-10	22-HÄR-1961-02-10

Anmärkningar
Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmecentral mm	Förmån	Avtalsservitut	22-IM2-71/4395.1

Beskrivning
Värmecentral mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Härnösand Ribbstolen 2

Last
Härnösand Ribbstolen 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	2280-2023/60.4

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Härnösands Elnät AB

Last

Härnösand Bommen S:1
Härnösand Bågen 1
Härnösand Kastaren 5
Härnösand Plinten 12
Härnösand Ribbstolen 1-2
Härnösand Seminariet 2-3
Härnösand Ångbåten 7

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	379900-9	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	18 238 000 SEK	14 508 000 SEK	3 730 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
788000-1727 Brf Ribbstolen Theodor Hellmansväg 80 87151 Härnösand	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301504486 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
165 000 SEK	2280046	276 kvm	598 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 5413494 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 565 000 SEK	2280046	3 241 kvm	1 100 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 25778494 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
108 000 SEK	2280046	230 kvm	45 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1969	2023	1969
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 5412494 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
14 400 000 SEK	2280046	3 111 kvm	3 188 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1969	2023	1969
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1969-06-23	2280K-10/1969
Sammanläggning	1969-08-05	
Ledningsrättsåtgärd Fastighetsreglering	2025-06-05	2280-2023/60

Ursprung

Härnösand Fastlandet 1:235,237

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6949092.8	650180.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 226 m ²	5 226 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Härnösand Ribbstolen:2	1988-06-08	2280-88/15

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige