



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SUNDSVALL
Bostadsrättsförening	BRF SKÖNSHUS NR 1 I SUNDSVALL
Lägenhet nr	116
Värdetidpunkt	2025-10-22



Flerbostadshus med tegelfasad samt vita detaljer

Företag	VärderingsInstitutet 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	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, Norr 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 2025-10-22.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SUNDSVALL
Bostadsrättsförening	BRF SKÖNSHUS NR 1 I SUNDSVALL
Lägenhet nr	116
Adress	Johannedalsvägen 26 863 32 Sundsbruk
Område	Sundsbruk/Finsta
Bostadsrättshavare	D-nr F-1298-25-22

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 116 i BRF SKÖNSHUS NR 1 i Sundsvall kommun ligger ca 10 km från centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och av grönområde. Närhet till Birsta.

Boarean uppgår till 76,5 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 1 av 3.

Månadsavgiften är 5 023 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende tv/bredband på 200 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

420 000 KRONOR

Fyrahundratjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 460 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 490

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 2025-10-22 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 2035-06-09, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 116, Skatteverkets lgh nr 1001	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, 2 sovrum, kök, vardagsrum och klädkammare/förvaring	
Boarea	77 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rum och kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat. Visst slitage	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målat	
Kök	Spishäll, ugn inbyggd (Bosch), köksfläkt, diskmaskin, kyl/frys (Indesit)	
	Normal standard, normalt skick, renoverat för ca 5 år sedan	
Hygienrum	WC, golv klinker, väggar Målade	
	WC, tvättställ	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum 2	Badrum, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	Tvättställ, badkar	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Visst slitage på ytskikt samt skadad innerdörr.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 023 kr. I avgiften ingår värme och vatten. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende tv/bredband på 200 kr/mån. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	1 213 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad och en del saker.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2023-2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	Bostadsrättsföreningen Skönshus nr 1 i Sundsvall, orgnr 789200-4123	
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Västland 46:1 mfl	
<i>Ålder</i>	Byggår 1966	
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus	
	Totalt 225 st lägenheter och 17 st lokaler	
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	14 636 m ²
	<i>Lokaler</i>	303 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga och cykelförråd	
	<i>Garage</i>	
	<i>P-platser</i>	154 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus och grönområde	
<i>Avstånd</i>	10 km till kommunens centralort	
	Förskola, skola F-6 och pizzeria mm finns i närområdet. Ytterligare utbud med service finns i Birsta och i Sundsvall.	

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	88 548 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	17 008 091 kr, motsvarande ca 1 139 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	25 230 595 kr
<i>Underhåll</i>	Under 2023-2024. Asfaltering och stensättning samt belysning allmänna utrymmen. För ytterligare info
<i>Höjning av avgift</i>	2 % 2024-04-01, ytterligare information 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

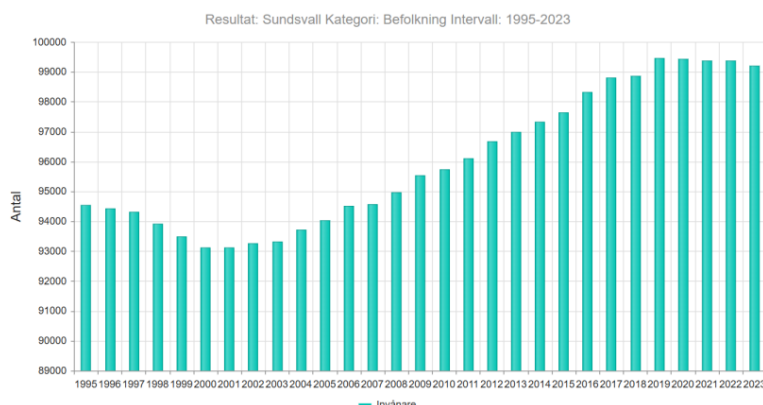
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

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

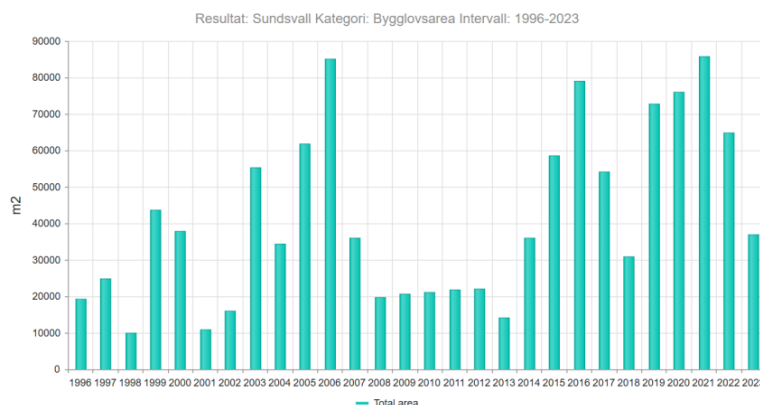
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har utmärkta vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

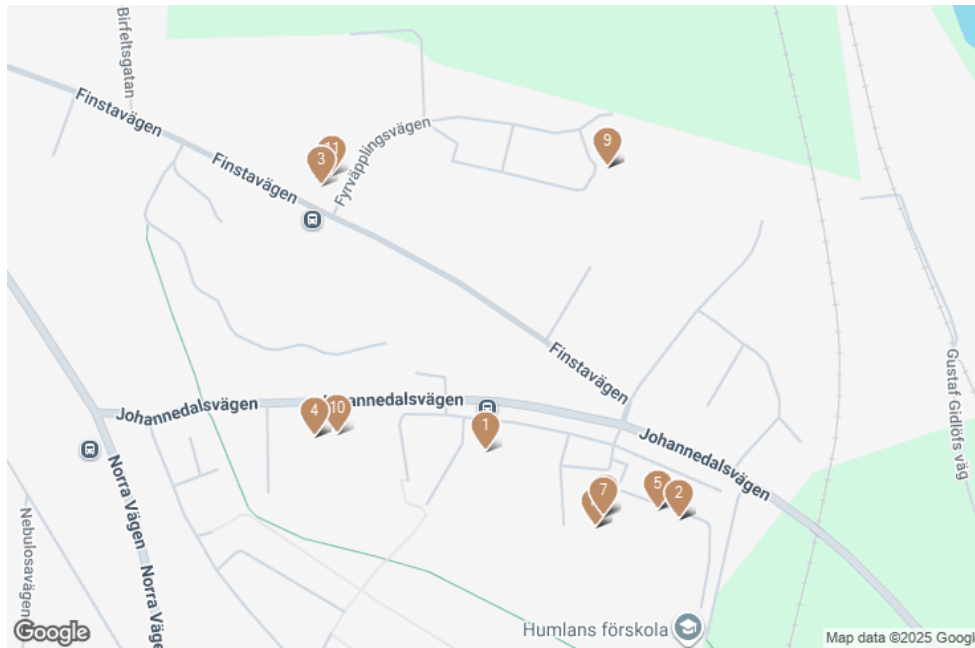
Byggnade i kommunen

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:

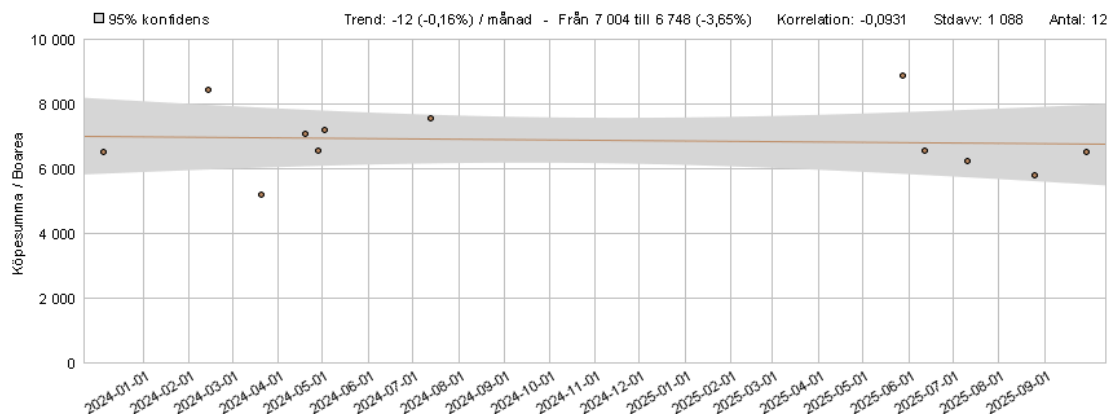


7.2 Ortsprisanalys

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 i BRF Skönshus på 3 rum och kök och boyta 76 - 77 m².

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 395 000 - 680 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 197 - 8 888 kr/m² med medel 6 759 kr/m². De över nivåerna avser renoverade lägenheter i bra lägen.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Skönshus nr 1 / Nisses	johannedalsvägen 26	2025-09-29	76,5	3	3		5 065	6 535	500 000
Skönshus nr 1	Johannedalsvägen 48	2025-08-25	76	3	1		5 223	5 789	440 000
Brf Skönshus nr 1	Johannedalsvägen 8	2025-06-12	76	3	3	1966	5 061	6 578	500 000
Brf Skönshus nr 1 / Nisses Förvaltnings AB	Johannedalsvägen 46	2025-05-28	76,5	3	1		5 024	8 888	680 000
BRF Skönshus Nr 1	Johannedalsvägen 46	2024-07-13	76	3	3	1966	5 061	7 565	575 000
Brf Skönshus nr 1 / Nisses Förvaltnings AB	Johannedalsvägen 42	2024-05-02	76,5	3	2		5 061	7 189	550 000
Brf Skönshus 1 (Nisses Förvaltnings AB)	Johannedalsvägen 42	2024-04-28	76	3	1		5 133	6 578	500 000
Brf Skönshus nr 1	Johannedalsvägen 10	2024-03-21	76	3	3		4 961	5 197	395 000
Brf Skönshus nr 1	Johannedalsvägen 40	2023-12-05	76	3	3		4 962	6 513	495 000
Medel								6 759	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normal läge i området. Lägenheten har huvudsakligen normal standard och skick samt ytskikt med visst slitage, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 420 000 kr, motsvarande 5 490 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

420 000 KRONOR

Fyrahundratjugotusen kronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 460 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

5 490

Sundsvall 2025-11-10

VärderingsInstituttet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entréfasad flerbostadshus med tegelfasad samt vita detaljer. Markeringen visar läget för lägenheten.



Fasad mot gården med balkonger. Markeringen visar läget för lägenheten.

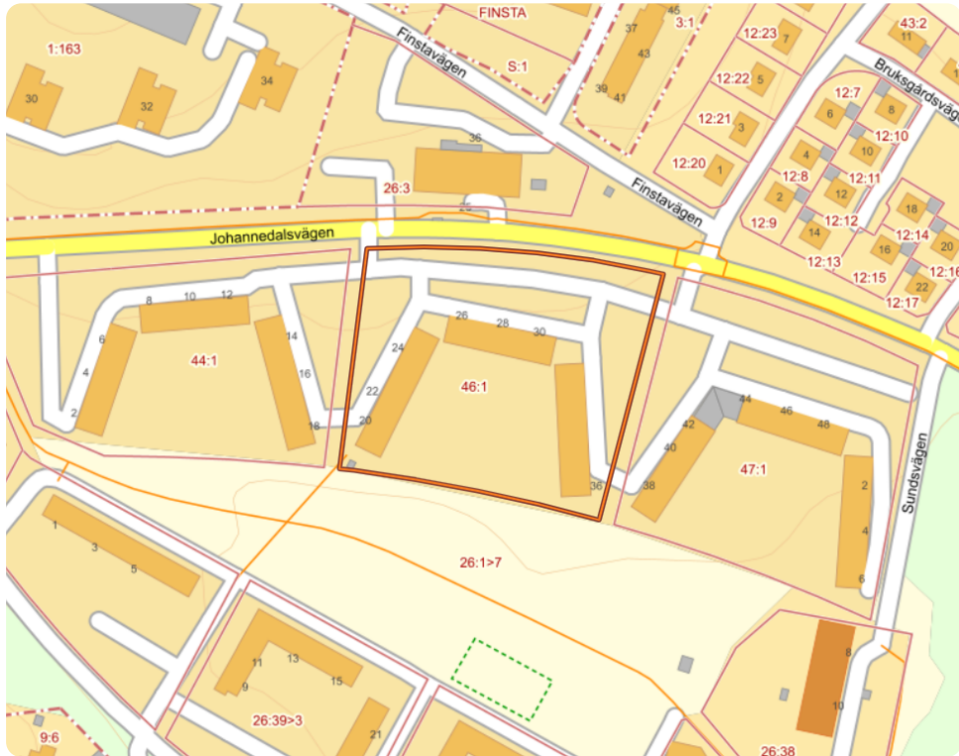


Gemensam gård

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

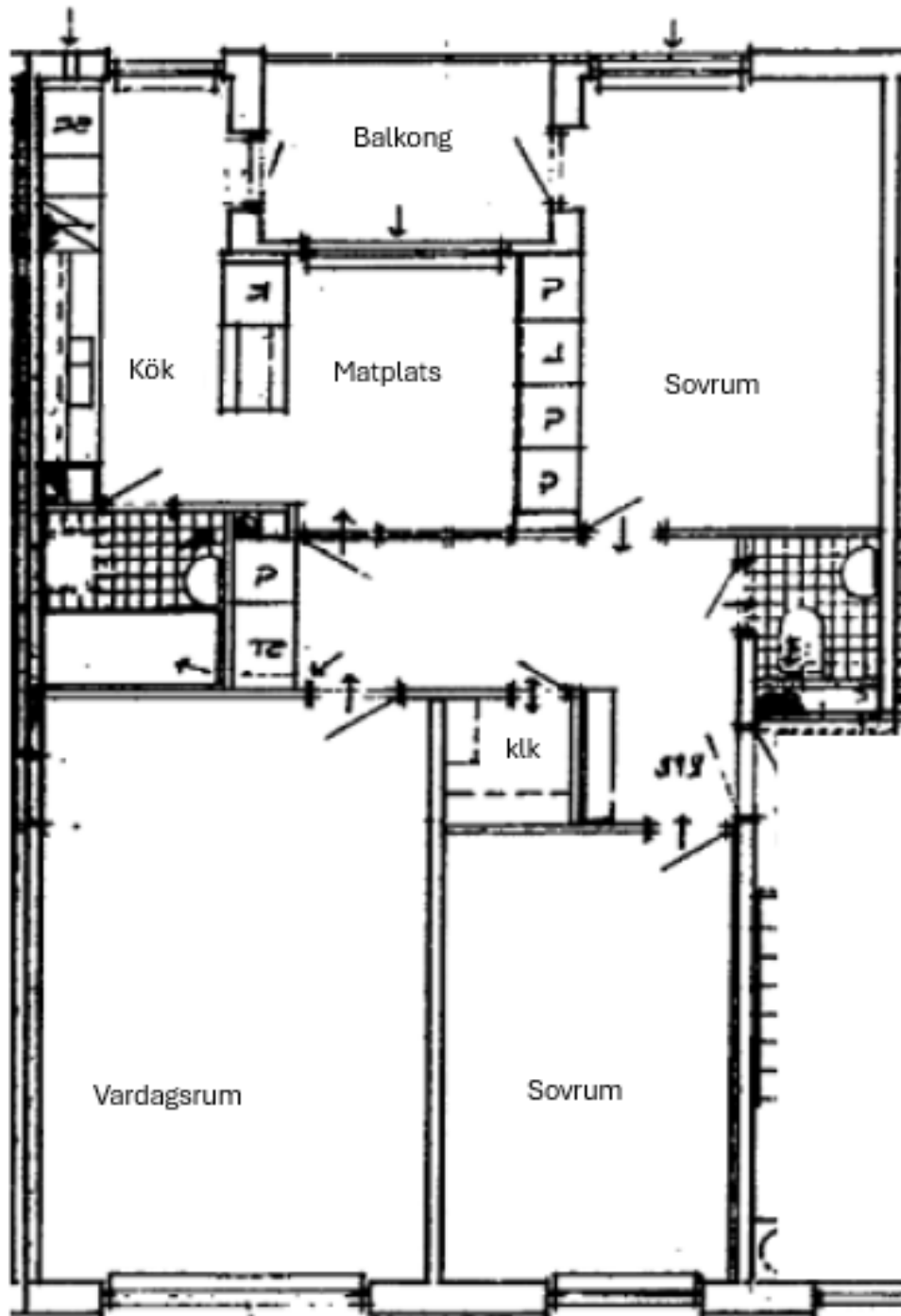


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Sundsvall Västland 46:1	UUID 909a6a81-1584-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 220087234	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-18
Län- och kommunkod 2281	Distrikt Skön	Distriktskod 320010	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-09-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-15

Adress

Adress
Johannedalsvägen 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36
863 32 Sundsbruk

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 789200-4123 Bostadsrättsföreningen Skönshus Nr 1 i Sundsvall Box 9010 850 09 Sundsvall Inskrivet ägarann: Riksbyggens Brf Skönshus Nr 1	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1966-09-14	Akt 66/686
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 1966-09-07 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 30 656 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	8 800 000 SEK	1994-05-19	94/9236
Anmärkningar Belastar även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1			
2	152 000 SEK	1994-05-19	94/9238A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1 Utbyte 06/3304			
3	3 468 000 SEK	1994-05-19	94/9238B
Anmärkningar Belastar även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1 Utbyte 06/3304			
4	4 700 000 SEK	1994-05-19	94/9240
Anmärkningar Belastar även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1			
5	11 000 000 SEK	1994-05-19	94/9242
Anmärkningar Belastar även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1			
6	1 954 000 SEK	1994-05-19	94/9243
Anmärkningar Belastar även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1			
7	582 000 SEK	2006-02-22	06/3306
Anmärkningar Belastar även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 44:1, 47:1			
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 Birsta, finsta, västland, delar av	1964-06-25	2281K-1564SKÖ
Tomtindelning Kantpressen	1965-01-29	22-SKS-2074
Tomtindelning Kantpressen(1)	1965-01-29	2281K-1500SKÖ

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Sötvattentub	Last	Officialservitut	22-IM1-59/331.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Sundsvall Filla 6:1, 8:1
Sundsvall Finsta 7:1
Sundsvall Huggsta 2:30-31
Sundsvall Härsta 2:51, 4:18
Sundsvall Knölsta 1:65
Sundsvall Maland 1:43, 2:5, 5:2
Sundsvall Näs 1:14, 26-41, 4:26-54, 66
Sundsvall Putan 1-3
Sundsvall Ramen 1-5
Sundsvall Seraren 1-2
Sundsvall Tunadal 1:30
Sundsvall Västland 12:4-6, 20-24, 26:39, 29:1, 43:2-4, 46:1, 47:1, 51:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	101442-0	Ja	Fastighet
Samtaxering för registerenhet Sundsvall Västland 44:1, 46:1, 47:1			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	88 548 000 SEK	68 270 000 SEK	20 278 000 SEK
Taxerade ägare	Andel	Juridisk form	
789200-4123 Bostadsrättsföreningen Skönshus Nr 1 i Sundsvall Box 9010 85009 Sundsvall	1 / 1	Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 34137497 (2025)

Taxeringsvärde 78 000 SEK	Riktvärdeområde 2281098	Byggrätt ovan mark 130 kvm	Riktvärde byggrätt 600 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 34136497 (2025)

Taxeringsvärde 20 200 000 SEK	Riktvärdeområde 2281098	Byggrätt ovan mark 18 395 kvm	Riktvärde byggrätt 1 098 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 34135497 (2025)

Taxeringsvärde 270 000 SEK	Riktvärdeområde 2281098	Lokalyta 303 kvm	Hyra 116 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1966
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 34134497 (2025)

Taxeringsvärde 68 000 000 SEK	Riktvärdeområde 2281098	Bostadsyta 14 636 kvm	Hyra 15 002 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1966	Tillbyggnadsår 2022	Värdeår 1966
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1965-11-10	2281K-1609SKÖ
Införd i tomtboken	1966-02-18	22-SKS-2125

Ursprung

Sundsvall Västland 12:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6927379.1	621509.3

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	13 885 m ²	13 885 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
Y-Skön Kantpressen:1	1988-06-08		2281-87/203

Källa: Lantmäteriet