



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SUNDSVALL

Bostadsrättsförening

BRF SKÖNSHUS NR 1 I SUNDSVALL

Lägenhet nr

181

Värdetidpunkt

2025-10-22



Flerbostadshus med tegelfasad med vita detaljer samt balkonger

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

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet 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	181
Adress	Johannedalsvägen 14 863 32 Sundsbruk
Område	Sundsbruk/Finsta
Bostadsrättshavare	D-nr F-1299-25-22

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 181 i BRF SKÖNSHUS NR i Sundsvalls kommun är belägen ca 10 km från centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och av grönområde. Närhet till Birsta.

Boarean uppgår till 61,5 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 4 282 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

380 000 KRONOR

Trehundraåttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 350 tkr - 410 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

6 179

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 ej 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 181, Skatteverkets lgh nr 1201
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, sovrum, vardagsrum och wc samt dusch
Boarea	62 m ² Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat. Huvudsakligen nya ytskikt
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Siemens), köksfläkt (Gorenje), diskmaskin (Siemens), kyl/frys (Samsung) Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC, golv klinker, väggar Målade WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	Duschrum, golv plastmatta, väggar plastmatta Tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick. Fläckar på golvet
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Lägenhet med renoverade ytskikt. Visst färdigställande återstår.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 282 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	1242,52 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler. viss renoveringsutrustning finns i lägenheten.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2023-2024

Bostadsrättsförening	Bostadsrättsföreningen Skönshus nr 1 i Sundsvall, orgnr 789200-4123
Fastighetsbeteckning	Västland 44:1 mfl
Ålder	Byggår 1966
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 225 st lägenheter och 17 st lokaler
Ytor	Bostäder 14 636 m ² Lokaler 303 m ²
Gemensamma utrymmen	Cykelförråd och tvättstuga
Garage	
P-platser	154 st
Omgivning	Flerbostadshus och grönområde
Avstånd	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

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

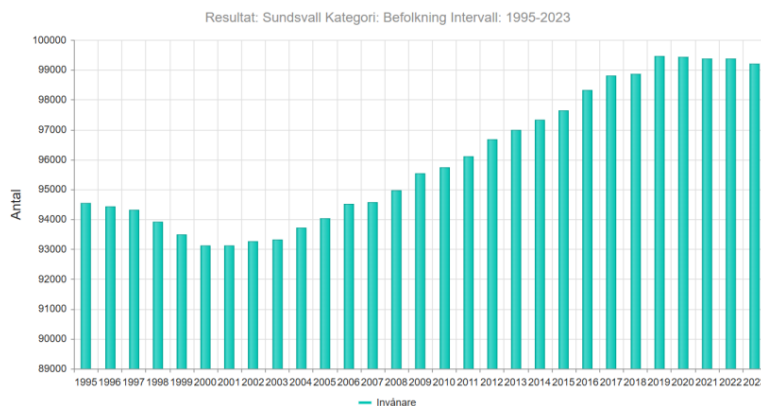
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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

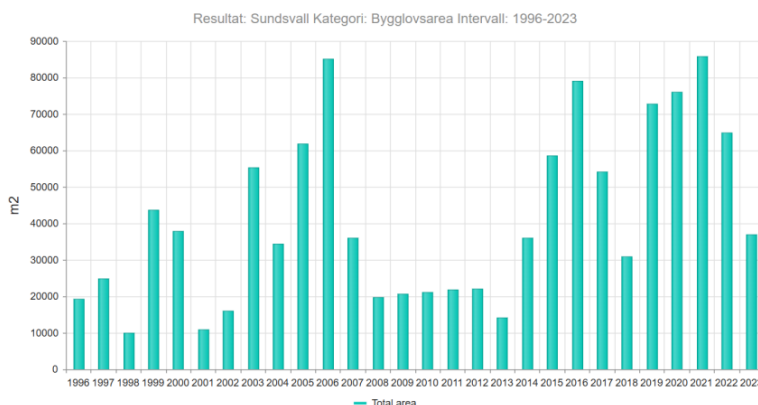
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har utmärkta vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

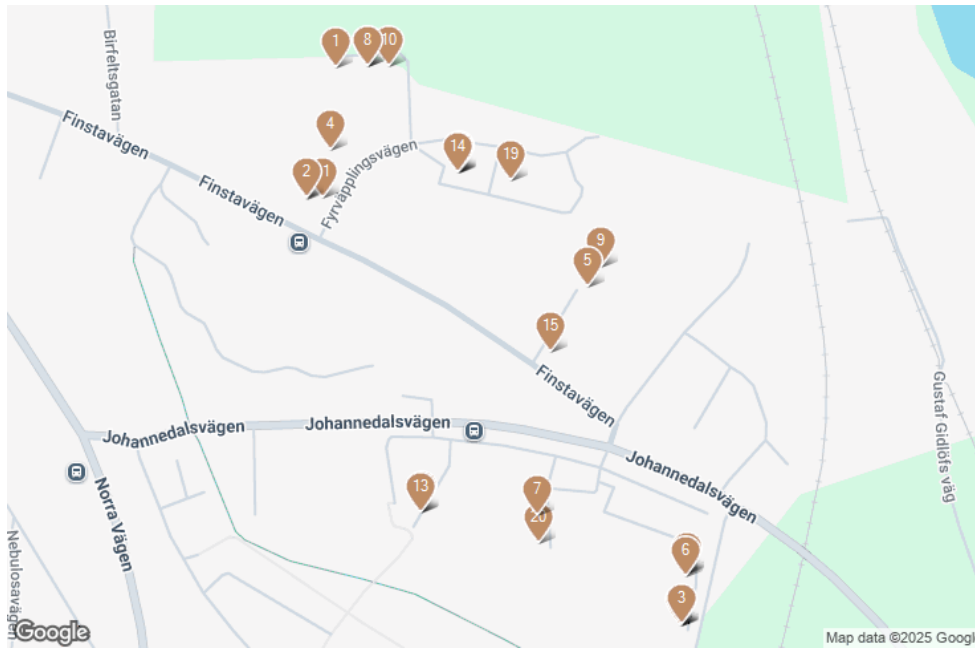
Byggnade i kommunen

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:

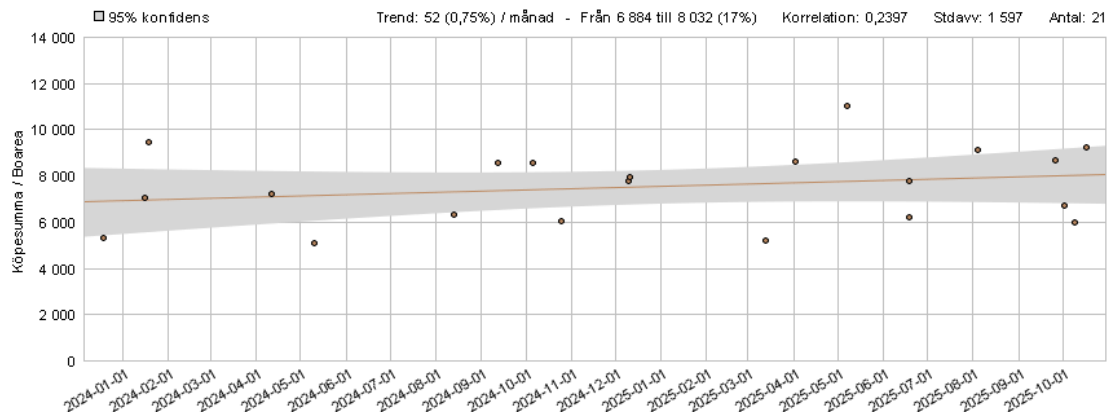


7.2 Ortsprisanalys

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 inom BRF Skönshus på 2 rum och kök och boyta 58 - 62 m².

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 325 000 - 475 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 327 - 7 786 kr/m² med medel 6 658 kr/m². De över nivåerna avser renoverade lägenheter i bra lägen.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Skönshus 1 (Nisses Förvaltnings AB)	Sundsvägen 6	2025-10-02	61	2	3	1966	4 282	6 721	410 000
BRF Skönshus nr 1	Sundsvägen 2	2025-06-19	61	2	3	1966	4 282	6 229	380 000
Brf Skönshus nr 1	Johannedalsvägen 32	2025-06-19	61	2	1	1966	4 252	7 786	475 000
Brf Skönshus nr 1	Sundsvägen 2	2024-12-10	58	2	2	1966	3 942	7 758	450 000
Brf Skönshus nr 1 /Nisses Förvaltnings AB	Johannedalsvägen 22	2024-10-25	58	2	3	1966	4 142	6 034	350 000
BRF Skönshus nr 1	Sundsvägen 6	2024-08-13	61,5	2	1	1966	4 252	6 341	390 000
BRF Skönshus Nr 1	Johannedalsvägen 34	2024-01-16	58	2	2	1967	4 065	7 068	410 000
Brf Skönshus nr 1	Johannedalsvägen 22	2023-12-19	61	2	3		4 198	5 327	325 000
Medel								6 658	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalbra läge i området. Lägenheten har huvudsakligen normal standard och skick samt är delvis renoverad där mindre färdigställande återstår, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 380 000 kr, motsvarande 6 179 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

380 000 KRONOR

Trehundraåttiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 350 tkr - 410 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

6 179

Sundsvall 2025-10-30

VärderingsInstituttet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entréfasad flerbostadhus med tegelfasad.
Markeringen visar läget för lägenheten.



Vy balkong

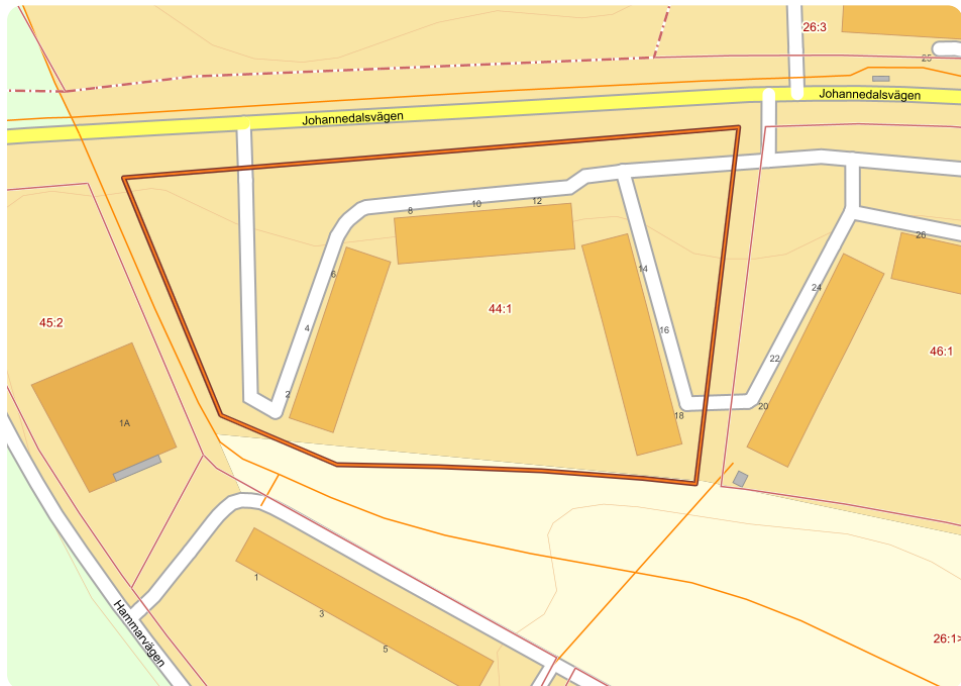


Gemensam gård

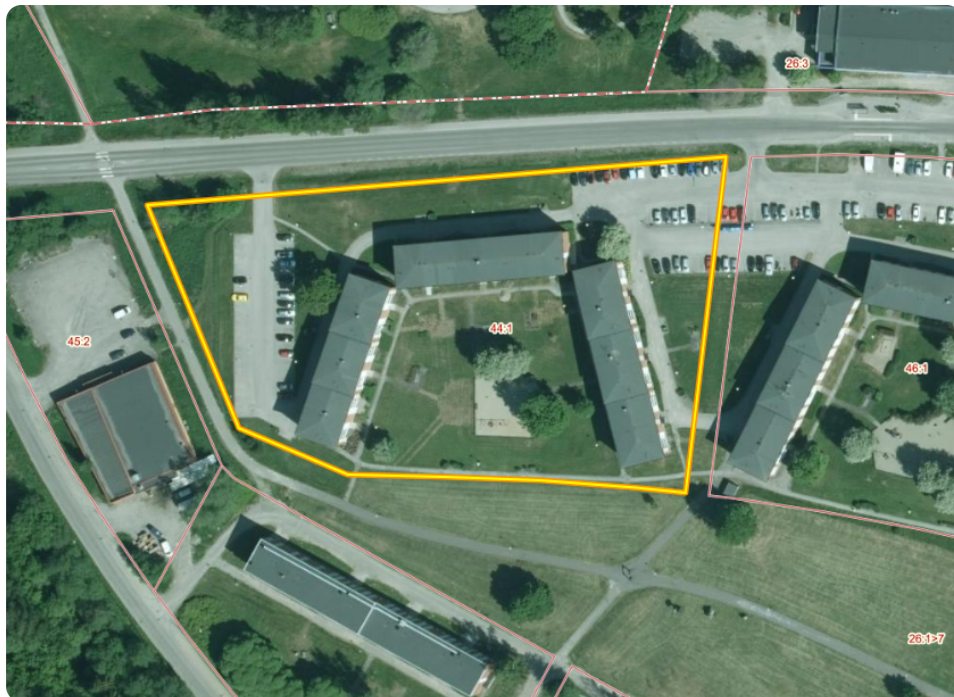
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

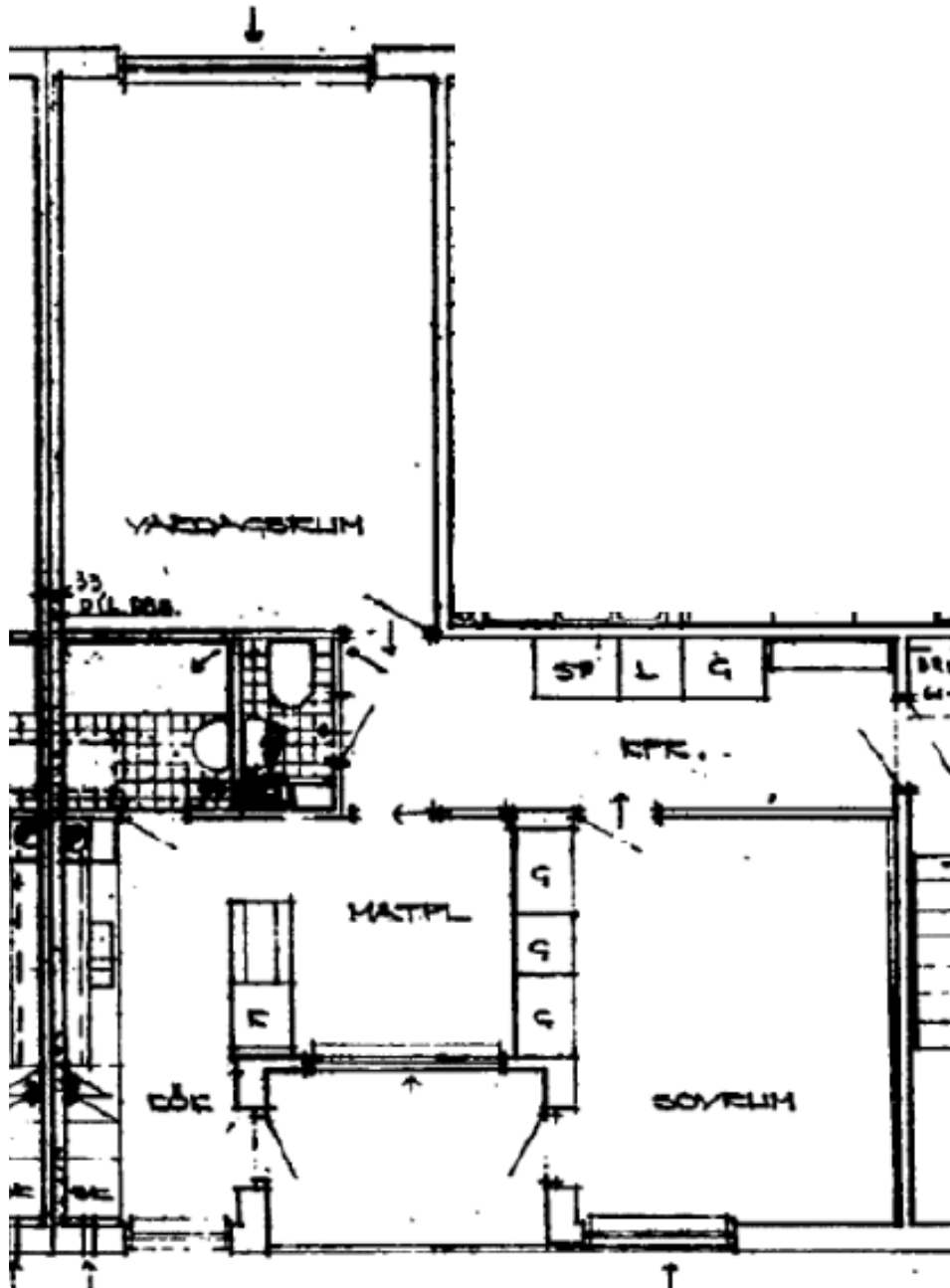


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



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 44:1	UUID 909a6a81-1581-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 220087231	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-18
Län- och kommunkod 2281	Distrikt Skön	Distriktskod 320010	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-15
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-15

Adress

Adress
Johannedalsvägen 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18
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 1967-02-08	Akt 67/152
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 46:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 46:1, 47:1			
2	152 000 SEK	1994-05-19	94/9238A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Belastar även: Sundsvall Västland 46:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 46:1, 47:1 Utbyte 06/3304			
3	3 468 000 SEK	1994-05-19	94/9238B
Anmärkningar Belastar även: Sundsvall Västland 46:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 46:1, 47:1 Utbyte 06/3304			
4	4 700 000 SEK	1994-05-19	94/9240
Anmärkningar Belastar även: Sundsvall Västland 46:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 46:1, 47:1			
5	11 000 000 SEK	1994-05-19	94/9242
Anmärkningar Belastar även: Sundsvall Västland 46:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 46:1, 47:1			
6	1 954 000 SEK	1994-05-19	94/9243
Anmärkningar Belastar även: Sundsvall Västland 46:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 46:1, 47:1			
7	582 000 SEK	2006-02-22	06/3306
Anmärkningar Belastar även: Sundsvall Västland 46:1, 47:1 Avsåg ursprungligen även: Sundsvall Västland 46:1, 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 Gradsaxen(1)	1965-01-29	2281K-1501SKÖ
Tomtindelning Gradsaxen	1965-01-29	22-SKS-2075

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

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 34136497 (2025)

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

Värderingsenhet hyreshus lokal 34135497 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
270 000 SEK	2281098	303 kvm	116 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1966	2022	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-1605SKÖ
Sammanläggning	1967-02-07	22-SKS-2198

Ursprung

Sundsvall Finsta 1:26
Sundsvall Västland 12:1, 26:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6927398.1	621345.1

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	12 956 m ²	12 956 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Skön Gradsaxen:1	1988-06-08	2281-87/203

Källa: Lantmäteriet