

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sundsvall

Fastighetsbeteckning

Berga 67:1

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gul tegelfasad samt vita detaljer. Uteplats samt garage i källaren.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Sundsvall Berga 67:1	Lagfaren ägare	F-838-25-22
Objektets adress	Löransvägen 28 862 40 Njurunda	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-09

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1950. Uppförd i 1 ½ våning samt med källare.
Boarea	105 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	64 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 670 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd samt av naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,5 km öster om Njurundabommen och ca 5,0 km söder om Kvissleby samt 2,0 mil från Sundsvall, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus, naturmark och av tjärn. Förskola, skola F-9 och livsmedelsbutik mm finns i Njurundabommen. Hälsocentral och ytterligare serviceutbud finns i Kvissleby samt i Sundsvall.
Övrigt	Det finns även en gäststuga/förrådsbyggnad

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

850 000 kronor

Bedömt värdeintervall 800 000 – 900 000 kronor

Kr/kvm Boarea	8 095 kr/m ²	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,62
---------------	-------------------------	------------------------------------	------

Sundsvall 2025-05-13

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Malin Von Sicard i närvaro av hyresgäst och personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Enskilt avlopp. Godkänd funktion ej verifierad. Vidare undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas för att säkerställa godkänd funktion.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	-
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1950 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Källargrund. Fuktfläckar noterades. Garagedel i sämre skick. Mikrobiellpåväxt och synlig/rostad armering i tak noterades. Vidare undersökning rekommenderas.
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Tegel. Skador noterades. Vidare undersökning rekommenderas.
	Fönster	3-glas, moderna samt några äldre 2-glas i sämre skick. Färg: vita
	Yttertak	Tegel. Sämre skick, läckage och fuktfläckar noterades. Vindskivor mm saknas delvis. Vidare undersökning rekommenderas.
	Värme	Vattenburen via radiatorer till bergvärmepump (IVT)
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Källare med pannrum, tvättstuga, bad/bastu, förrådsutrymmen och garage.
	Våning 2	Entréplan med hall, wc, kök, vardagsrum och sovrum
	Våning 3	Våning 1 trappa med allrum och sovrum samt alkover
Kök	Utformning	Parallellt kök med plats för matplats. Normal standard, normalt till äldre skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Gorenje), fläkt, kyl/frys (Samsung) och diskmaskin (Bosch) samt skafferier.
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med kakel och golv med klinker. Normal standard och skick.
	Utrustning	Tvättställ med kommod samt toalett
Hygienrum	Ytskikt	Bad/bastu i källaren. Målad vägg. Golv med klinker. Träpanel i Bastu.
	Utrustning	Hörnbadkar
Tvättstuga	Utrustning	Enkel tvättstuga i källaren med tvättmaskin (LG) och torktumlare (Zanussi)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta/klinker/betong
	Vägg	Tapet/målade/betong
	Tak	Målat/träpanel
Övrigt		Uteplats ovanför källargarage i sämre skick.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Huvudsakligen normal standard. Sämre skick framförallt avseende fukt/skador i/kring tak/fasad samt i källaren.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Gäststuga/förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som gäststuga/förråd. Ansluten till el. Byggnadsarea ca 20 kvm (uppskattat).

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 358 000 kr, varav byggnad 745 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 613 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 10 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 954 240 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		-
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

Energideklaration	Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade och delvis belamrade med diverse saker. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2020-01-01 och framåt med en boarea mellan 70 – 170 m², tomtareal < 5 000 samt K/T > 0,5.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 100 000 – 3 305 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 700 – 33 700 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,9 – 4,9, med en genomsnittlig nivå på 1,9 (avser huvudsakligen taxering 2021).

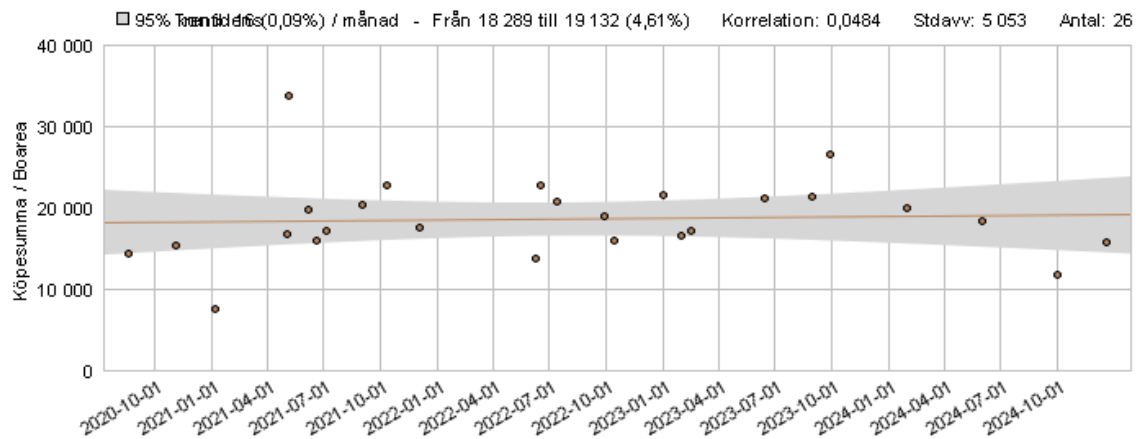


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre läge i området med närhet till väg. Byggnaden är äldre med huvudsakligen normal standard. Sämre skick framförallt avseende fukt/skador i/kring tak/fasad samt i källaren. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad med gul tegelfasad och vita detaljer. Tomt med grusad infart och gräsmatta mm.

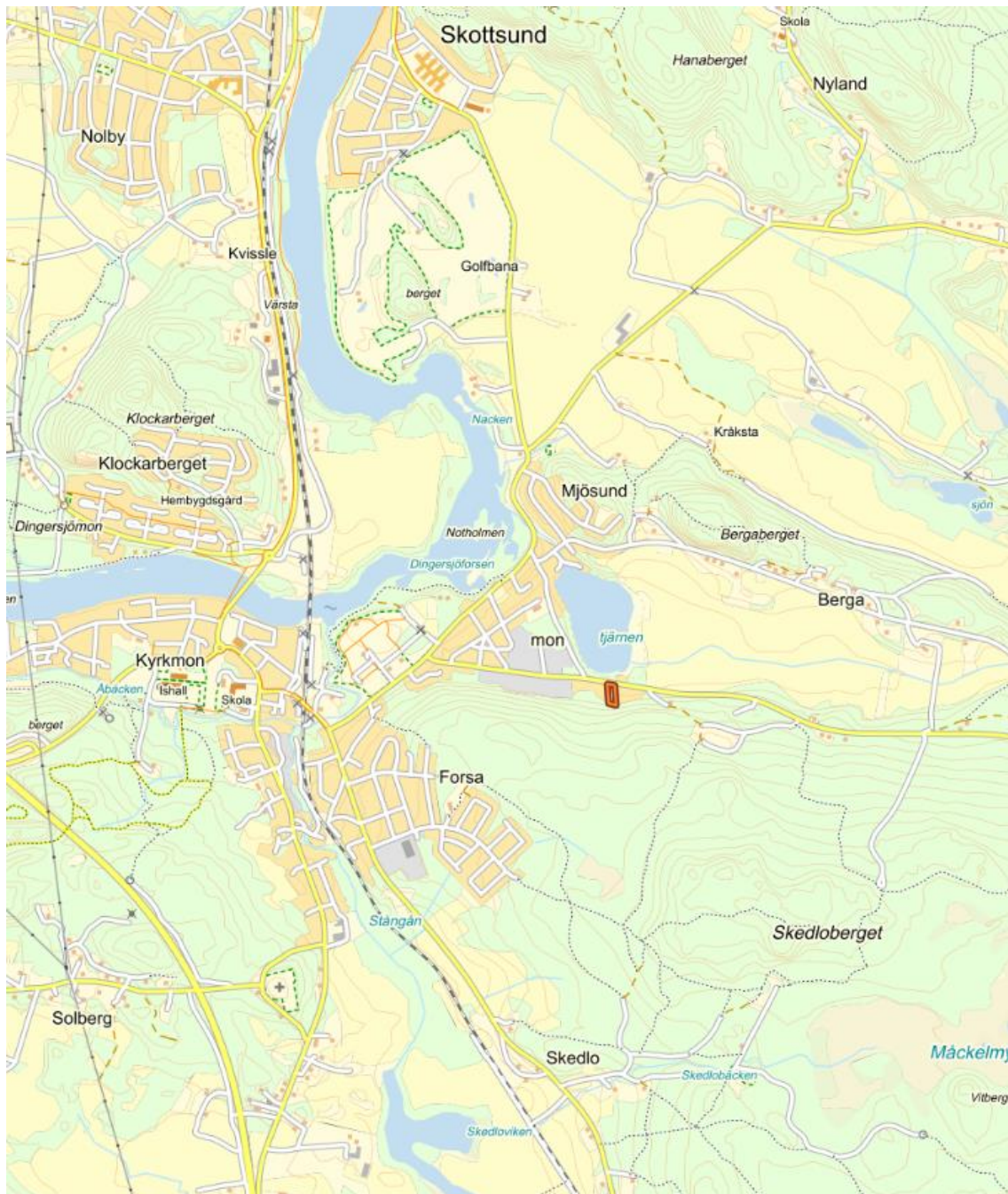


Foto, fasad mot gavel och baksidan med gult tegel samt detaljer. Uteplats med tak. Tomt med gräsmatta.



Foto, gäststuga med gul fasad samt vita detaljer. Tomt med gräsmatta, buskar och träd samt naturmark.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

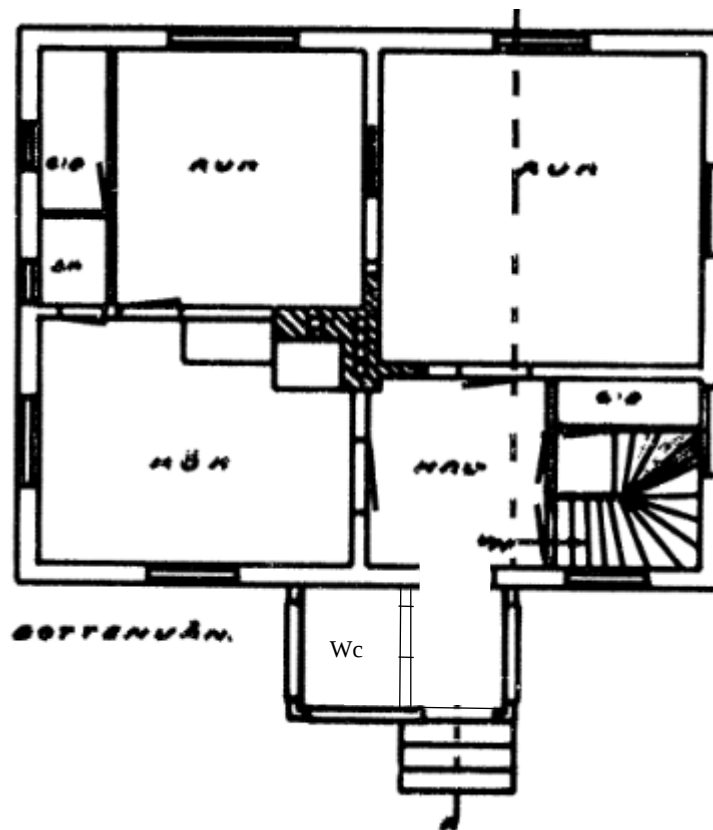


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

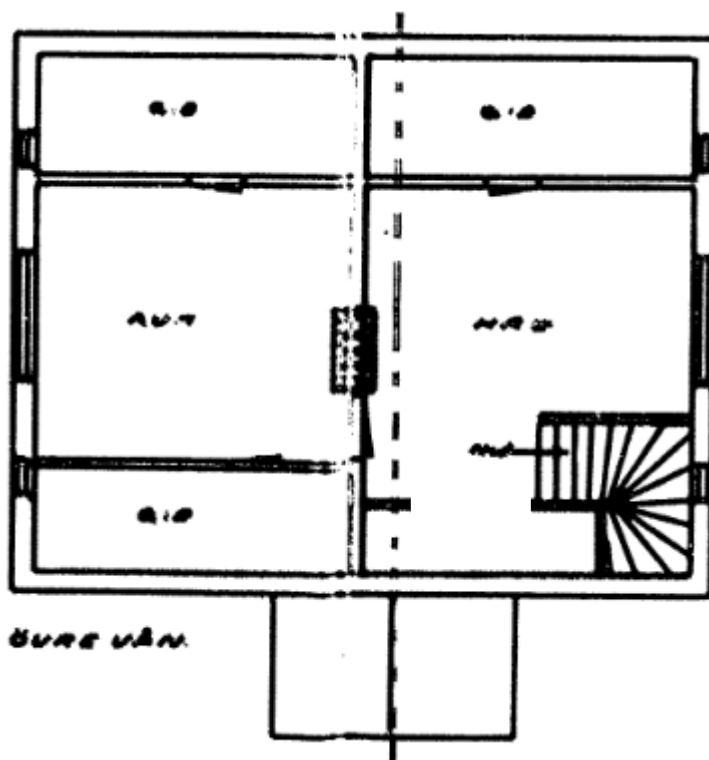


Ortofotobild. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entré våning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: sundsvall.se



Planritning, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: sundsvall.se

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-24

Fastighet

Beteckning Sundsvall Berga 67:1	UUID: 909a6a80-6f7f-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 220044733	Län- och kommunkod 2281	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-20
Distrikt Njurunda Socken: Njurunda	Distriktskod 320002	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-23

Adress

Adress	
Löransvägen 28 862 40 Njurunda	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6906282.2	624672.0	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	2 670 kvm	2 670 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt 01/12339
Köp (även transportköp): 2001-08-03 Köpeskilling: 230.000 SEK, avser hela fastigheten.				

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-07, 359 142 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-121435-25	2025-03-10	D-2025-00083388:1
Utmätning 2025-03-17, 250 637 kronor jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-141552-25	2025-03-19	D-2025-00096016:1
Anmärkningar: Avser inteckning 03/3883 Avser inteckning 03/6405 Avser inteckning 04/6945 Avser inteckning 08/7697 Avser inteckning 09/360 Avser inteckning 39/40 Avser inteckning 81/6425 Avser inteckning d-2018-00011105:1		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning d-2021-00189188:1		
Avser inteckning d-2022-00484943:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 1.954.240 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3.000 SEK	1939-01-11	39/40
2	200.000 SEK	1981-08-12	81/6425
3	102.500 SEK	2003-03-14	03/3883
4	130.000 SEK	2003-04-30	03/6405
5	123.000 SEK	2004-05-06	04/6945
6	105.500 SEK	2008-04-24	08/7697
7	122.000 SEK	2009-01-09	09/360
8	194.000 SEK	2018-01-05	D-2018-00011105:1
9	295.000 SEK	2021-05-06	D-2021-00189188:1
Anmärkning: Beviljad d-2021-00325446:1			
10	679.240 SEK	2022-11-29	D-2022-00484943:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	
Småhusenhet, bebyggd (220)	
136167-0	
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.358.000 SEK	745.000 SEK	613.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
---------------	-------	---------------	-----------

Värderingsenhet småhusmark 076893497.

Taxeringsvärde 613.000 SEK	Riktvärdeområde 2281064	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 670 kvm	Strand (Strandnära) högst 75 m utan egen strand	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 076894497.		
Bebyggelse Friggande	Taxeringsvärde 745.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 105 kvm	Biutrymmesyta 64 kvm	Värdeyta 118 kvm
Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår	Värdeår 1950
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1938-09-10	22-NJU-1160 Akt

Ursprung

Sundsvall Berga 1:2, 3:2, 4:3, 5:7
Anmärkning: Sämjelotter om 5 19/216 mål av y-njurunda berga 4:3,1 53/56 mål av berga 1:2,1 31/32 mål av berga 5:7

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Y-Njurunda Sönnatjärn 1:1	1963-12-30	22-AD11/1964	Akt
Y-Njurunda Berga 67:1	1988-06-08	2281-87/203	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet