

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SUNDSVALL
Fastighetsbeteckning	KÄRVSTA 10:3
Värdetidpunkt	2025-11-11



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Bostadshus med grå/grön fasad med vita detaljer. Trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

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 2025-11-11.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SUNDSVALL KÄRVSTA 10:3
Adress	Båtsmansvägen 15 86496 Stöde
Område	Stöde
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1661-25-22
Nybyggnadsår	Äldre
Värdeår	1957
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SUNDSVALL KÄRVSTA 10:3 i Sundsvall kommun ligger 2,5 km öster om Stöde och ca 4 mil väster om Sundsvall. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus, lantbruk och av naturmark med skog.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med källargrund, fasad med träpanel, 2-glasfönster och yttertak plåt. Boarean uppgår till 119 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 70 m².

Det finns även övriga byggnader såsom ett enkelt skärmtak/uthus.

Markarealen uppgår till 1 510 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och träd samt av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
500 000 KRONOR
Femhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 450 tkr - 550 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 202
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,67

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-11 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

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).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
---------	---

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 510 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar och träd samt av naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse av småhus, lantbruk och av naturmark med skog
Avstånd	40 km till kommunens centralort Förskola, skola, hälsocentral och livsmedelsbutik mm finns i Stöde. Ytterligare utbud med service finns i centrala Sundsvall.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Enskilt Minireningsverk
Bredband via fiber	Uppgift saknas

Källa: Mittsverige vatten&avfall

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande
Ålder	Byggår Okänt, äldre
Boarea	119 m ² Fördelat på 3 rum och kök
Biarea	70 m ²
Våningar	Två plan
Entréväning	hall, wc/dusch, kök, vardagsrum och alkov

Källa: Metria

Våning 1 tr	hall, sovrum, alkov och kattvind
Källare	pannrum, tvättstuga, förråd samt rum/garage (slagdörr, smal)
Grund	Källargrund. fuktfläckar/färgsläpp förekommer. Vidare undersökning rekommenderas
Stomme	Trä/betong
Fasad	Träpanel. Ny
Fönster	2-glas, isolerglas, vita. Efter montering av nya fönster återstår färdigställande med foder, isolering mm invändigt
Yttertak	Plåt. nytt
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta, trä, betong och parkett
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målat och målade skivor. Fuktfläckar noterades, men det är troligen äldre fläckar eftersom taket är bytt
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till panna (Egor). Funktion okänd, men troligen ved/el. Godkänd funktion avseende rökkanaler ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Varmvattenberedare (Nibe).
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Haka), kyl/frys (Cylinda) Parallellt kök med matplats. Ljusbela skåpluckor. Låg till normal standard, Äldre skick
Hygienrum	WC/dusch på entré våning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Ytskikt och foder saknas kring fönster. Lock till toalett saknas. Låg till normal standard, äldre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Samsung), torktumlare (Cylinda) Vedspis. Godkänd funktion avseende eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Enkel tvättstuga i källaren med äldre skick

Helhetsintryck

Låg till normal standard, Huvudsakligen äldre skick invändigt. Exteriört är tak, fasad och fönster renoverade. Invändigt färdigställande med lister/foder kring fönster ej klart.

5.5 Övrig byggnad

Skärmtak/uthus

Träfasad/stomme och plåttak, dåligt skick, nyttjas som enkelt skärmtak/kallförråd.

Byggnadsarea: 10 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Uppgift om försäkring saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns en del saker och bråte.

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.

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 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-05-17, 148 500 SEK jämte ränta och kostnader, 01-278528-25: 2025-05-20, D-2025-00176533:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 255 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	15 000 kr	1958-07-16	58/1694	
2	30 000 kr	1958-07-16	58/1695	
3	210 000 kr	2019-08-28	D-2019-00373405:2	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 741 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 502 000 kr

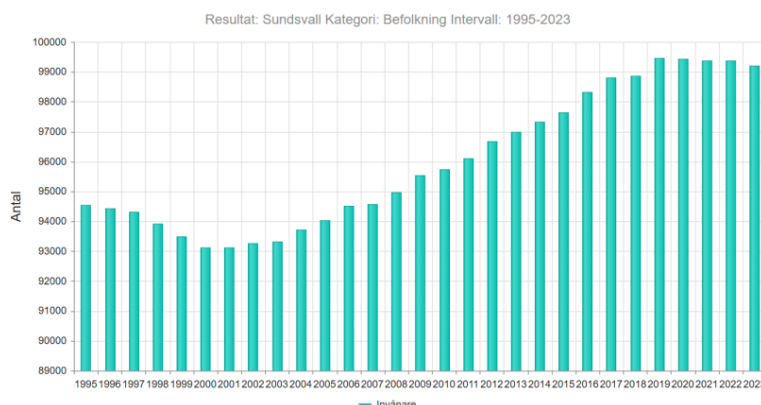
varav mark 239 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

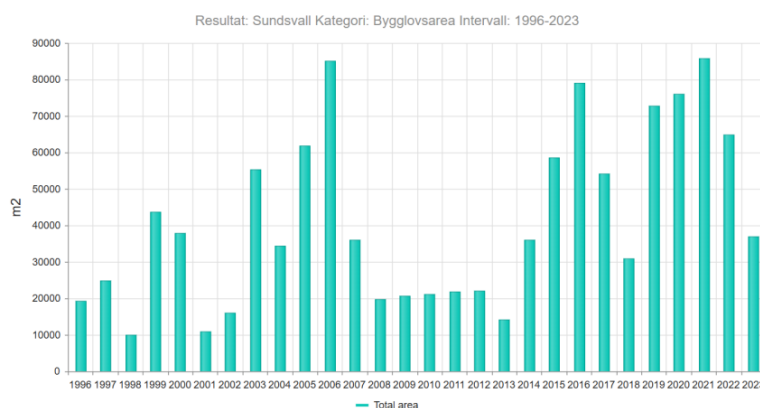
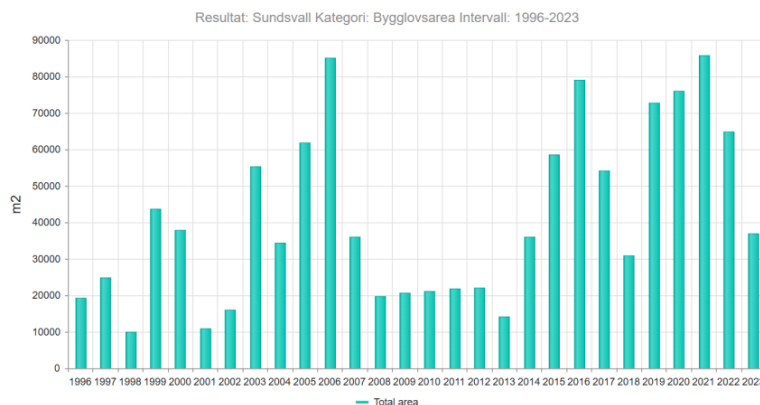
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har utmärkta vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

Näringsliv

Sundsvall är en diversifierad näringslivskommun med sektorer inom industri, teknologi, handel och offentlig verksamhet. Kommunen har knappt 14 000 st företag (arbetsställen) där huvudparten 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 som har sitt huvudkontor i Sundsvall. En annan stor arbetsgivare är också Telia. Sundsvall finns även flera försäkringsbolag, banker och fastighetsbolag med administrativa kontor i staden. Kommunen har också en industriell närvaro med företag som Permobil och Valmet. Utöver detta spelar handel en viktig roll med Birsta som ett av Norrlands största handelsområden. Sundsvalls kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur 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.

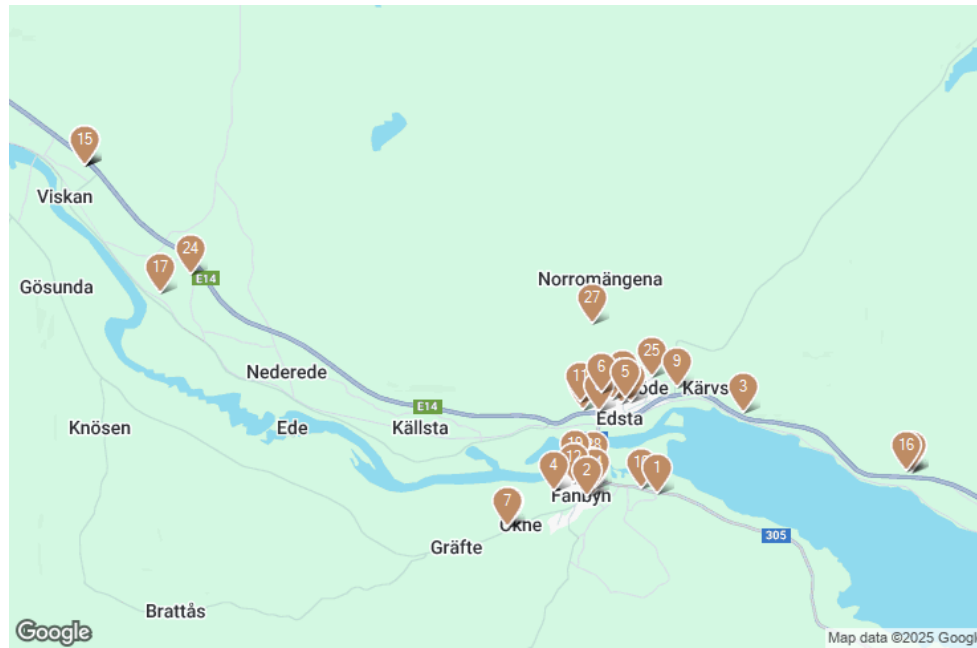
Byggnade i kommunen

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:

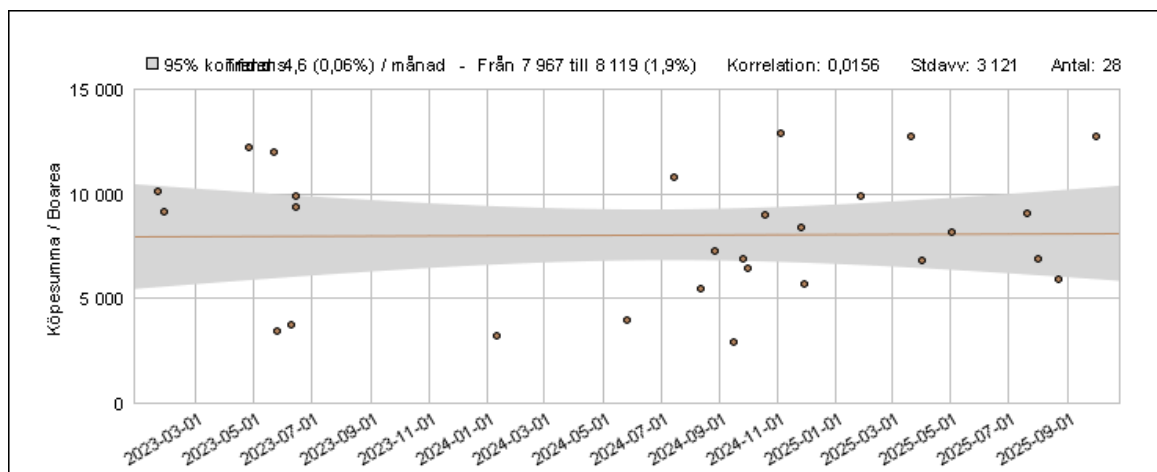


8.2 Ortsprisanalys

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 omfattar fastigheter med typkod 220 med boyta 60 - 160 m², standardpoäng 21 - 35, byggår 1909 - 1983, areal tomt 811 - 4 520 m² under perioden 2024-01-11 och framåt.

Sökningen genererade 17 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 450 000 - 1 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 214 - 12 745 kr/m² med medel 7 462 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 2,2 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Sundsvall	Fanbyn 5:51	2025-08-22	80	20	27	1909	1 040	E	L	1,2	5 937	475 000
Sundsvall	Kärvsta 2:82	2025-08-01	76	5	25	1929	1 430	E	L	1,4	6 907	525 000
Sundsvall	Gräfte 1:45	2025-07-21	121		29		4 070	E	L	1,8	9 090	1 100 000
Sundsvall	Kärvsta 18:11	2025-05-02	104	90	29		1 165	E	L	1,4	8 173	850 000
Sundsvall	Edsta 3:58	2025-04-01	83		21	1935	1 510	E	L	1,6	6 807	565 000
Sundsvall	Öckne 2:26	2025-03-20	102	102	33		1 559	E	L	1,6	12 745	1 300 000
Sundsvall	Edsta 4:73	2025-01-27	60	44	26		947	E	L	1,7	9 916	595 000
Sundsvall	Kärvsta 1:82	2024-11-29	130	60	29		3 949	E	L	1,0	5 692	740 000
Sundsvall	Fanbyn 15:16	2024-11-25	160	23	31		1 008	E	L	1,6	8 437	1 350 000
Sundsvall	Fanbyn 22:12	2024-10-18	119	42	33	1972	1 083	E	L	1,4	9 033	1 075 000
Sundsvall	Edsta 1:64	2024-09-30	124	90	35		1 720	E	L	1,1	6 451	800 000
Sundsvall	Fanbyn 6:45	2024-09-25	120		28	1973	1 129	E	L	1,3	6 875	825 000
Sundsvall	Västerlo 2:21	2024-08-27	130	5	35	1930	1 308	E	L	1,0	7 307	950 000
Sundsvall	Kärvsta 4:68	2024-08-12	100	20	24	1909	4 520	E	L	2,1	5 500	550 000
Sundsvall	Edsta 2:9	2024-07-15	116	143	33		1 055	E	L	2,2	10 775	1 250 000
Sundsvall	Gräfte 3:75	2024-05-27	125		29	1983	811	E	L	0,9	4 000	500 000
Sundsvall	Västerlo 3:66	2024-01-11	140		29	1975	1 748	E	L	0,6	3 214	450 000
Medel											1,4	7 462

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Utplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett något sämre läge strax utanför centrala Stöde. Byggnaden har låg till normal standard samt huvudsakligen äldre skick. Renoverad exteriört. Invändigt återstår färdigställande kring nya fönster. Sammantaget bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 500 000 kr, motsvarande 4 202 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

500 000 KRONOR

Femhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 450 tkr - 550 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 202
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,67

Sundsvall 2025-11-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto bostadshus. Fasad mot Båtsmansvägen.
Grå/grön fasad med vita detaljer samt
källare med dubbelport



Foto bostadshus. Fasad mot baksidan med
buskar mm



Foto entré med grå/grön fasad med vita
detaljer

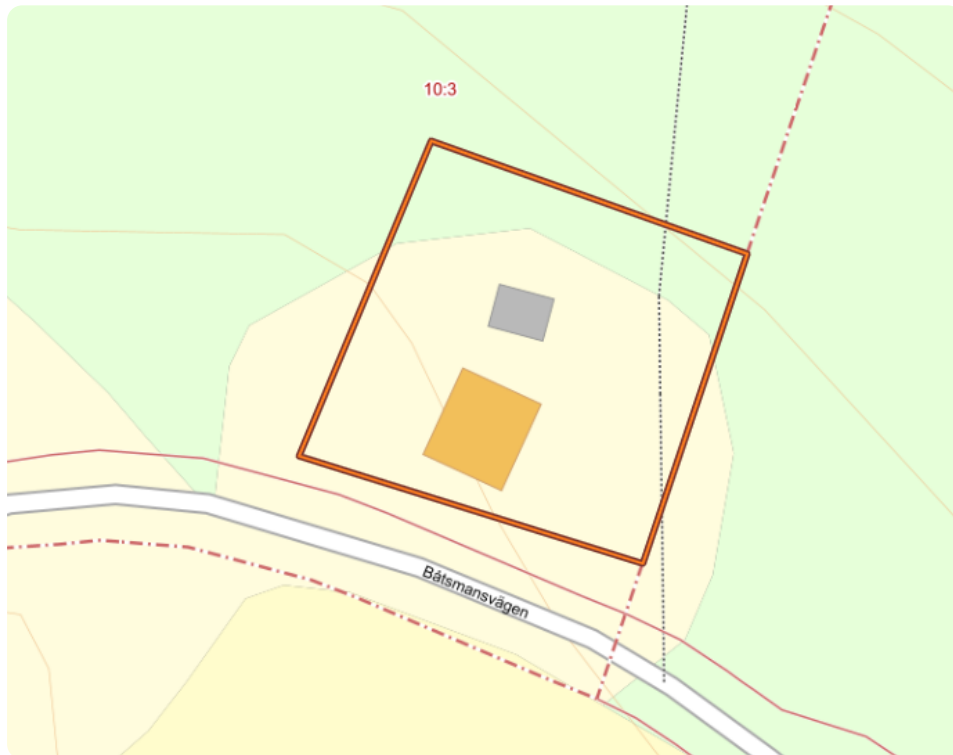


Foto enkelt skärmtak/uthus

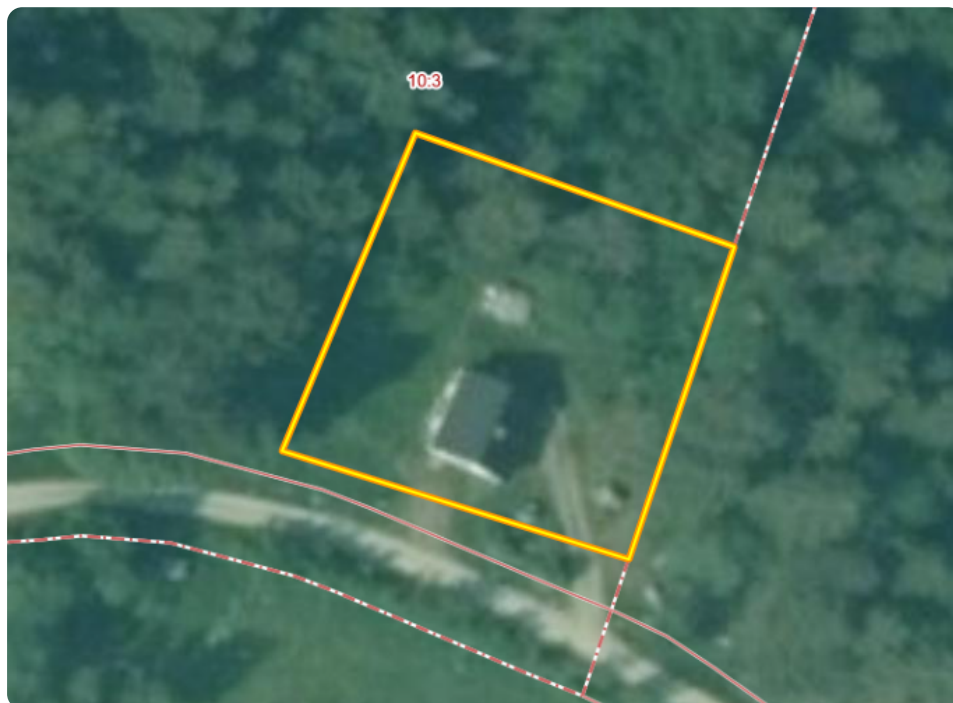
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

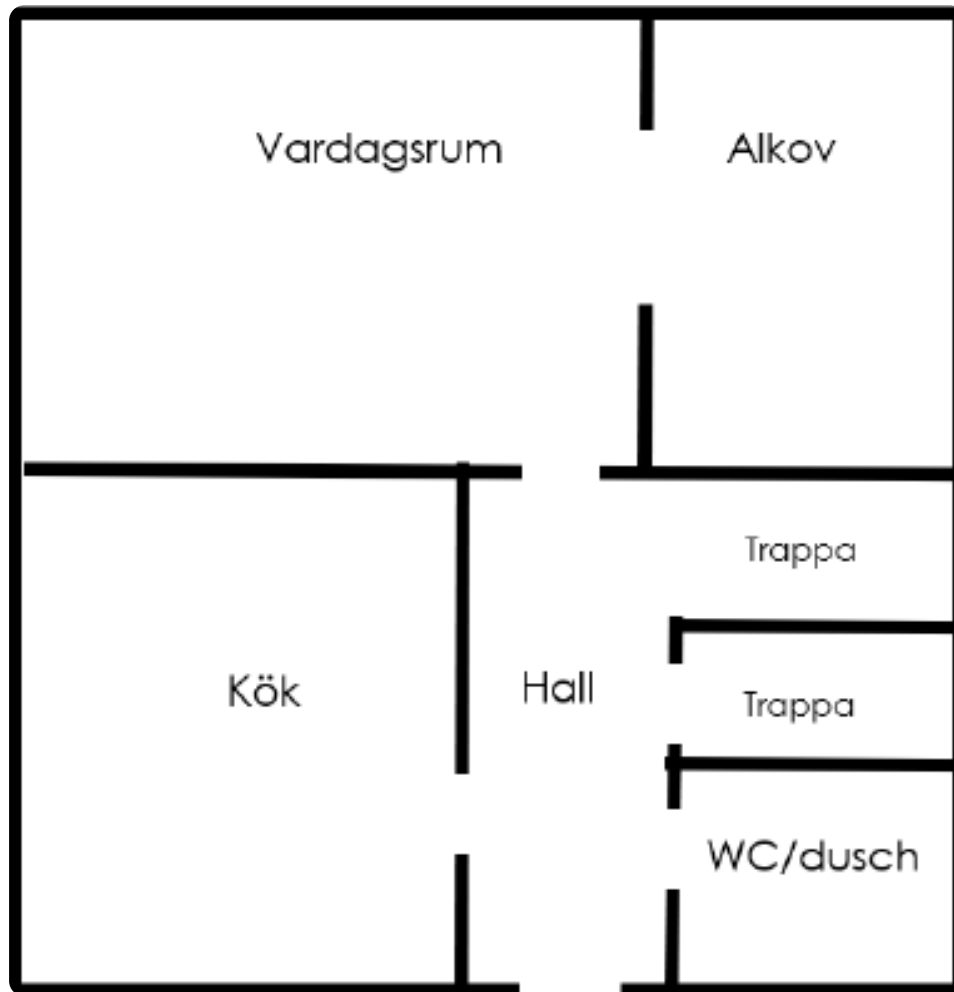


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

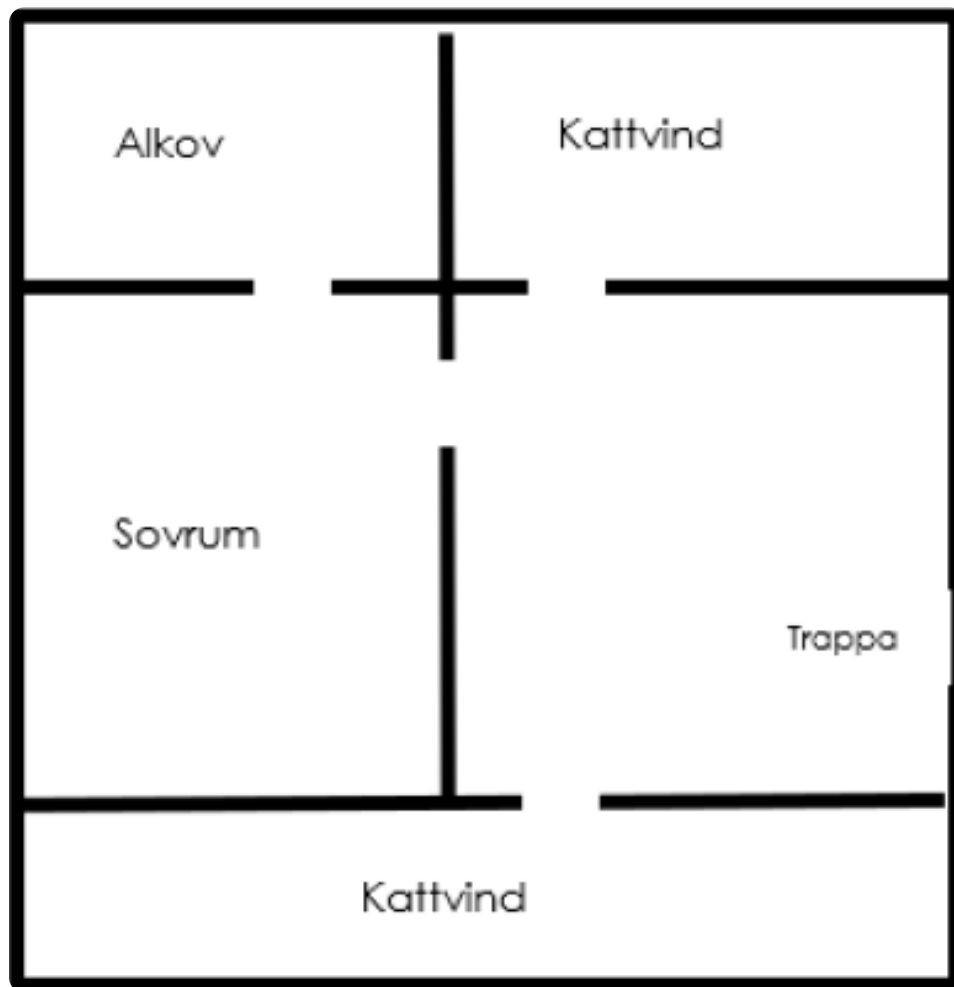


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entré våning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.