

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SUNDSVALL

Fastighetsbeteckning

NJURUNDA-NYLAND 1:12

Värdetidpunkt

2025-10-21



Bostadshus med röd fasad samt vita och blå detaljer. Uteplats samt trädgård.

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	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	21

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 2025-10-21.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SUNDSVALL NJURUNDA-NYLAND 1:12
Adress	Flintåsvägen 6 86291 Kvissleby
Område	Juniskär
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1379-25-22
Nybyggnadsår	1929
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NJURUNDA-NYLAND 1:12 i Sundsvall kommun ligger 15 km från centralorten och 3,5 km från Kvissleby centrum där det finns ett visst serviceutbud. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur med närhet till havet.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett hus i två plan. Uppförd med kryppgrund, fasad med träpanel samt yttertak med plåt. Boarean uppgår till 115 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 5 m².

Markarealen uppgår till 1 852 m² och fördelas på 2 st delområden. Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

1 500 000 KRONOR

Enmiljonfemhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 400 tkr - 1 600 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 043
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,11

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-10-21 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden och fastighetsägaren. 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.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 852 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor och skog/natur med närhet till havet
Avstånd	15 km till kommunens centralort 3,5 km till Kvissleby centrum där det finns visst utbud av butiker, restauranger och hälsocentral mm. Här finns även skola och förskola.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	
Vatten	Kommunalt	
Avlopp	Kommunalt	
Bredband via fiber	Nej	Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1929	Källa: Metria
Boarea	115 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	5 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, kök, matplats, vardagsrum och hygienrum	
Våning 1 tr	Hall, 3 sovrum och hygienrum	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel. Visst målningsbehov	
Fönster	2+1-glas, äldre, vit och trä	

<i>Yttertak</i>	Plåt. äldre, mindre del med papp
<i>Balkong & uteplats</i>	Uteplats, delvis med plasttak
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Laminat och plastmatta
<i>Vägg</i>	Tapet och målade
<i>Tak</i>	Panel och målade skivor
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el via radiatorer (används ej). Luft/luftvärmepump (IVT).
<i>Eldstad</i>	Vedspis i köket. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Ikea), diskmaskin (Whirlpool), kyl (Elektro Helios), frys (Elektro Helios) Vinkelkök med ljusa skåpluckor Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch/tvätt på entré våning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, duschkabin, tvättmaskin (Elektro Helios), varmvattenberedare (Nibe) Normal standard, äldre skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/bad på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, badkar Normal standard, äldre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Äldre byggnad med låg till normal standard och normalt till äldre skick. Visst underhålls/målningsbehov främst exteriört.

5.5 Övriga byggnader

<i>Uthus 1</i>	Äldre byggnad som nyttjas som kallförråd. fasad med träpanel samt del med presenning, plintgrund och plåttak. ansluten till el. låg standard. Byggnadsarea: ca 10 m ² (uppskattad yta)
<i>Uthus 2</i>	Äldre byggnad som nyttjas som kallförråd. fasad med träpanel, plintgrund och plåttak. låg standard. Byggnadsarea: ca 25 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns enligt muntlig info från ägaren, Folksam

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 2025-03-17, 453 008 sek, jämte ränta och kostnader 01-128887-25: 2025-03-19, D-2025-00096017:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 11 inteckningar om 1 444 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	90 000 kr	1977-07-06	77/4854	
2	104 100 kr	1980-06-18	80/4403	
3	33 400 kr	1980-08-06	80/6077	
4	38 000 kr	1989-07-12	89/17632	
5	40 000 kr	1990-08-10	90/16890	
6	53 000 kr	1993-04-26	93/6043	
7	66 500 kr	2011-04-08	11/5492	
8	155 000 kr	2018-03-02	D-2018-00100875:1	
9	38 500 kr	2018-11-14	D-2018-00588653:1	
10	38 500 kr	2019-06-12	D-2019-00263183:1	
11	787 500 kr	2022-01-28	D-2022-00035149:1	

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 1 353 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 945 000 kr

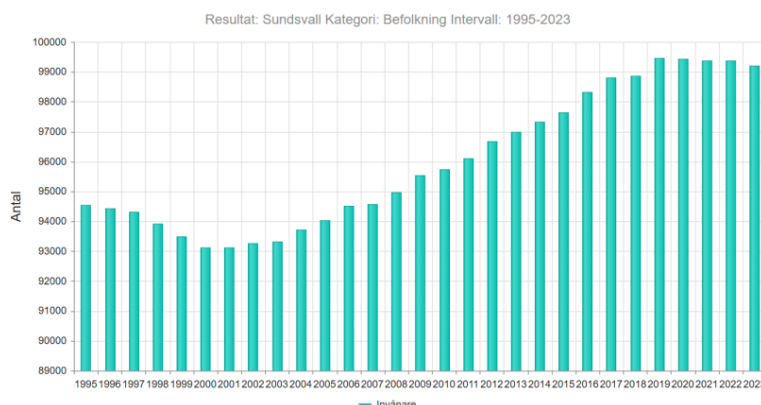
varav mark 408 000 kr

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

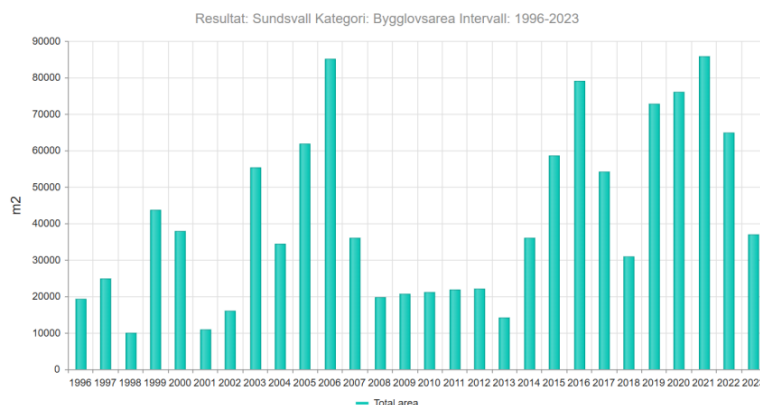
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har utmärkta vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

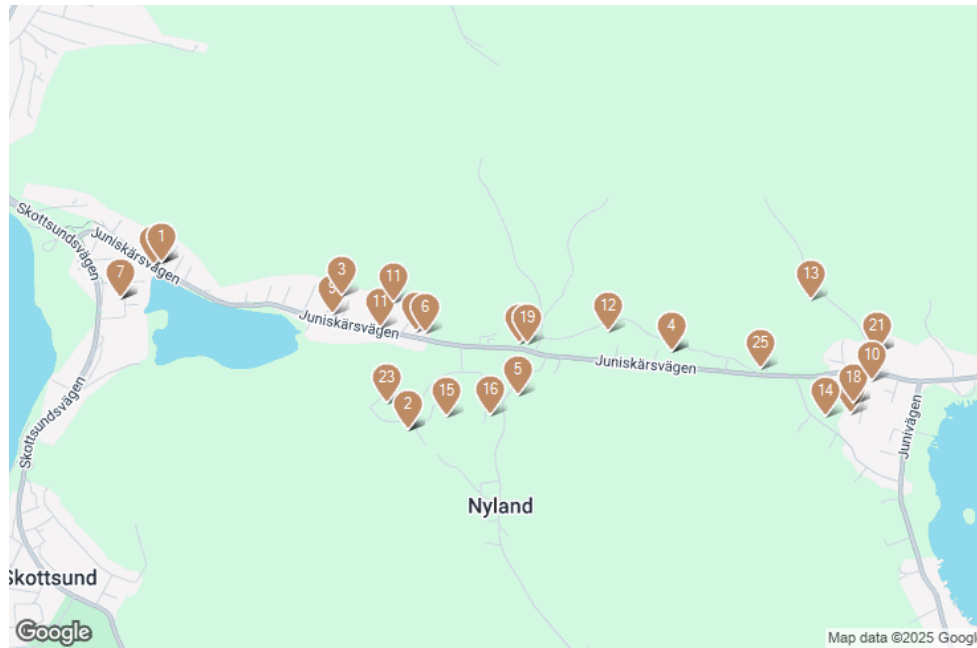
Byggande i kommunen

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:

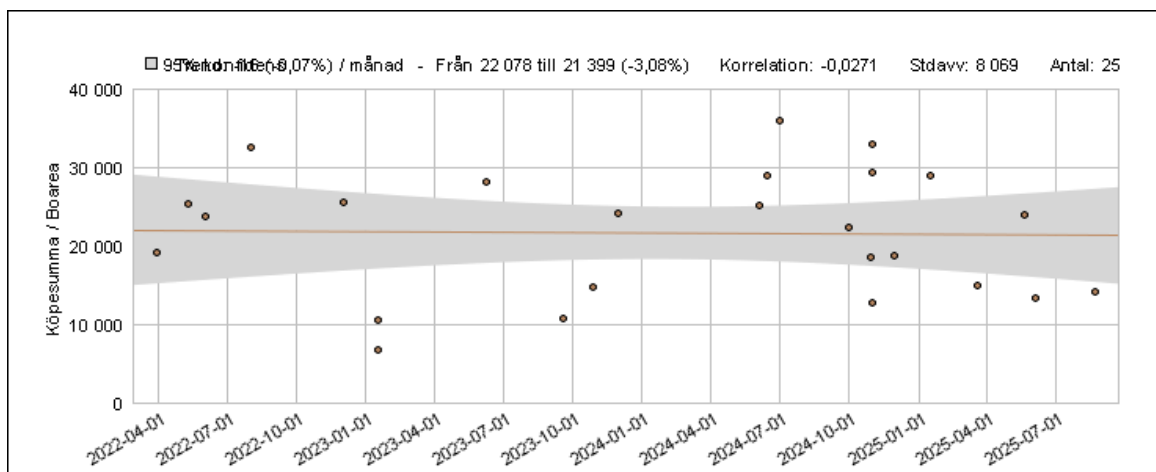


8.2 Ortsprisanalys

I vår orsprisanalys 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.



Karta. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 72 - 146 m², standardpoäng 22 - 37, byggår 1889 - 1988, areal tomt 850 - 3 336 m² under perioden 2023-01-16 och framåt.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 000 000 - 3 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 849 - 35 972 kr/m² med medel 20 638 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 2,7 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Sundsvall	Dingersjö 4:30	2025-08-22	124	68	29	1936	1 390	N	L	0,9	14 112	1 750 000
Sundsvall	Njurunda-Nyland 2:30	2025-06-04	123			1978	945		L	1,0	13 414	1 650 000
Sundsvall	Berga 1:14	2025-05-20	125			1944	1 019		L	1,6	23 960	2 995 000
Sundsvall	Njurunda-Nyland 1:30	2025-01-16	117	108	34	1972	1 850	E	L	1,7	29 059	3 400 000
Sundsvall	Juni 106:2	2024-11-29	128	40	30	1988	1 005	E	L	1,3	18 710	2 395 000
Sundsvall	Juni 107:1	2024-11-01	86	86	24	1962	980	E	L	0,9	12 790	1 100 000
Sundsvall	Berga 1:16	2024-11-01	90	90	37	1946	975	E	L	1,7	29 388	2 645 000
Sundsvall	Bundsböle 3:9	2024-10-30	117		28	1930	1 121	E	L	1,2	18 589	2 175 000
Sundsvall	Berga 5:18	2024-09-30	112	59	31	1889	3 336	E	L	1,5	22 321	2 500 000
Sundsvall	Bundsböle 2:8	2024-07-01	72	25	31	1937	1 822	E	L	2,4	35 972	2 590 000
Sundsvall	Rävsund 1:115	2024-06-14	87		22	1926	3 221	E	L	2,7	28 908	2 515 000
Sundsvall	Njurunda-Nyland 1:39	2023-11-30	128	14	36	1978	850	E	L	1,9	24 218	3 100 000
Sundsvall	Bundsböle 4:8	2023-01-16	94	92	28	1958	1 292	E	L	0,9	10 638	1 000 000
Sundsvall	Bundsböle 4:22	2023-01-16	146	6	27	1975	903	E	L	0,7	6 849	1 000 000
Medel										1,4	20 638	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett för området normalt läge. Byggnaden har låg till normal standard och normalt till äldre skick samt exteriört underhålls/målningsbehov, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 500 000 kr, motsvarande 13 043 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

1 500 000 KRONOR

Enmiljonfemhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 400 tkr - 1 600 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 043
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,11

Sundsvall 2025-10-24

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med röd fasad samt vita och blå detaljer. Uteplats samt trädgård.



Entréfasad bostadshus med röd fasad samt vita och blå detaljer.



Baksidan av bostadshus med röd fasad samt vita och blå detaljer.



Enkelt äldre uthus/förråd med röd träpanel



Äldre uthus/förråd med röd träpanel



Tomt med gräsmatta

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

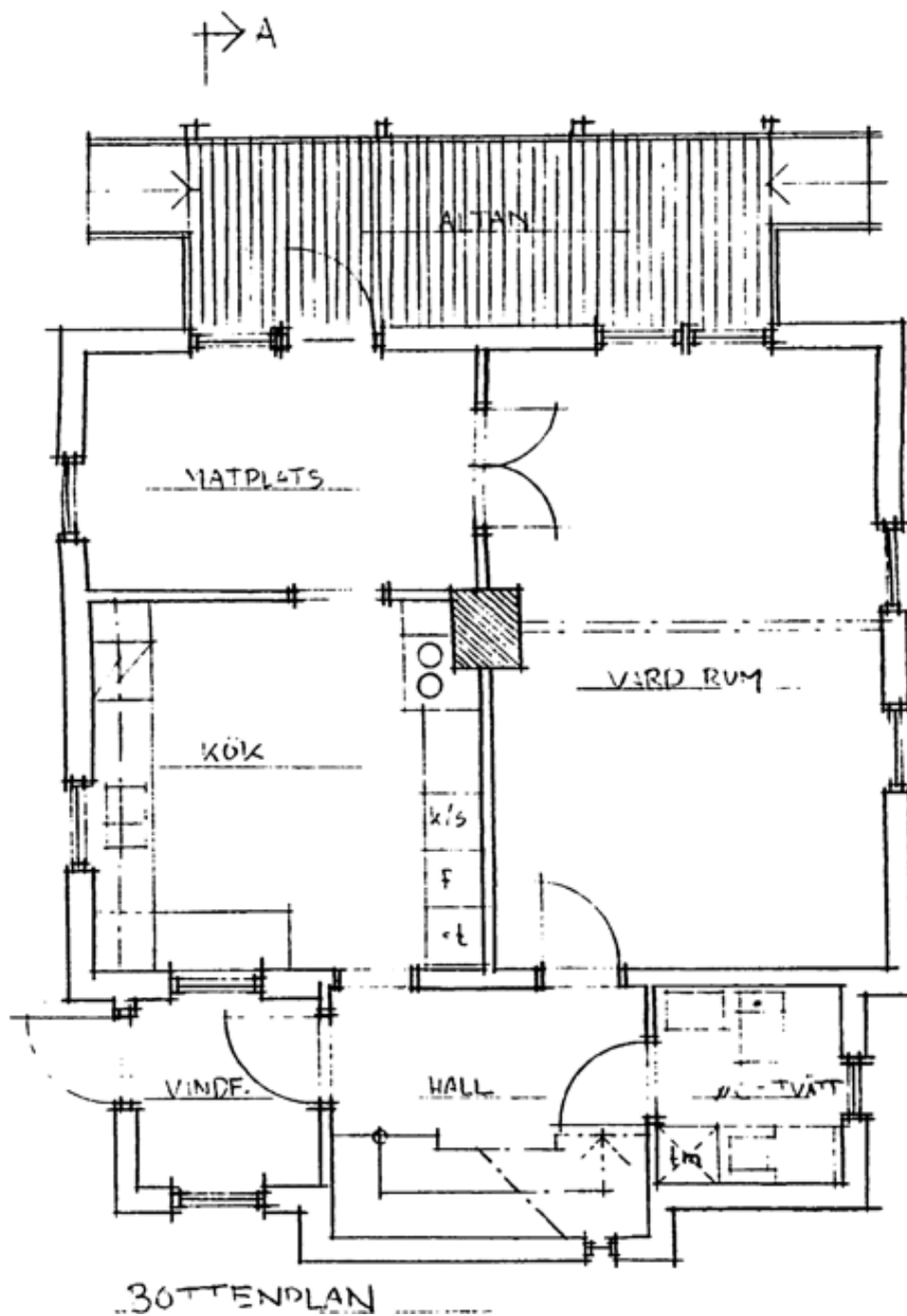


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

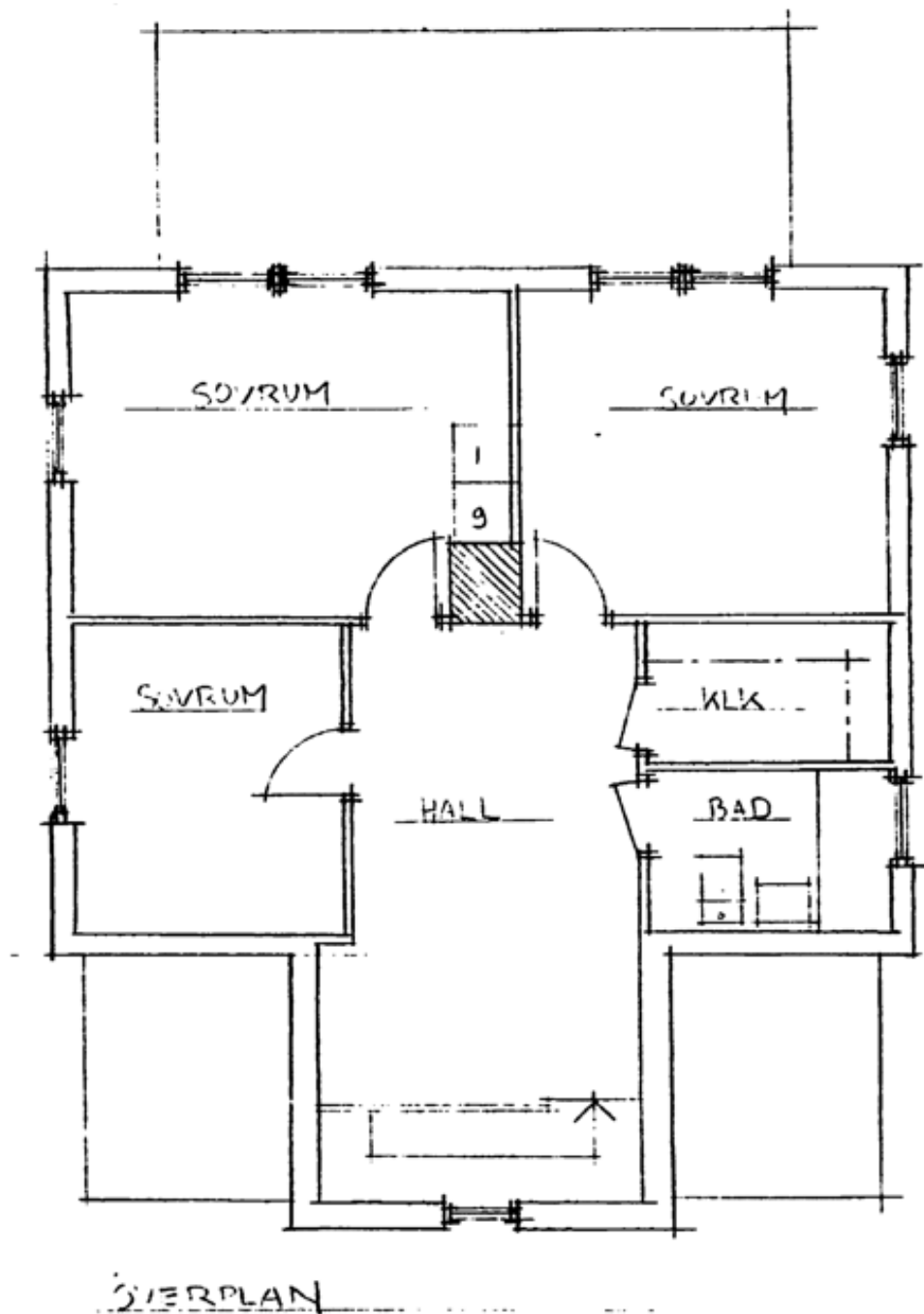


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



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



Planritning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma. Källa: sundsvall.se