

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SUNDSVALL
Fastighetsbeteckning	DINGERSJÖ 22:19
Värdetidpunkt	2025-11-06



Foto entréfasad med ljusmålad träpanel och vita detaljer

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	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 2025-11-06.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SUNDSVALL DINGERSJÖ 22:19
Adress	Neptunvägen 8 85468 Sundsvall
Område	Bredsand
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1614-25-22
Nybyggnadsår	1962
Värdeår	1962
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

DINGERSJÖ 22:19 i Sundsvall kommun ligger i övre Bredsand ca 7 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor, rad/par/kedjehus och skog/natur med motionsspår mm.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan (etage). Uppförd med suterränggrund/betongplatta, fasad träpanel, fönster 3-glas/2-glas och yttertak av papp. Boarean uppgår till 80 m², fördelat på 3 rum och kök samt 2 extra rum i sutterängvåningen. Biarean uppgår till 30 m².

Det finns även övriga byggnader såsom poolhus/förråd, carport och förråd.

Markarealen uppgår till 780 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 700 000 KRONOR

Enmiljonsjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 550 tkr - 1 850 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	21 250
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,44

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 2025-11-06 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2027-03-31, energiklass C.
Källa: Boverket.

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 inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
STADSPLAN	1973-02-23	2281K-NJU-72
-	Laga kraft: -	
ÖVRE BREDSAND		
Anmärkningar		
DELVIS UPPHÄVD SE AKT 2281K-UDP-347		

Bygglov: Fd garage i suterrängvåningen är ombyggt till 2 st extra rum samt det byggts en dubbelcarport, Uppgift om bygglov saknas. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 780 m²

Obebyggda delar Trädgård, gräsmatta, buskar och träd

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor, rad/par/kedjehus och skog/natur med motionsspår mm

Avstånd 7 km till kommunens centralort

Skola F-9, förskola och livsmedelsbutik finns i Bredsand. Ytterligare serviceutbud finns i centrala Sundsvall.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Vatten Kommunalt

Avlopp Kommunalt

Bredband via fiber Ja

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1962	Källa: Metria
Boarea	80 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök samt 2 extra rum i sutteräng	
Biarea	30 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, kök och sovrum	
Våning 1 tr (etage)	Vardagsrum, wc/dusch och sovrum	
Suterrängväning	Tvättstuga, wc, 2 extrarum och pannrum	
Grund	Suterränggrund/betongplatta	
Stomme	Trä och betong	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas/2-glas, vita. Delvis moderna, delvis äldre	
Yttertak	Papp	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, laminat och textil. Delvis slitna ytskikt	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Panel och målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer och golvvärme till bergvärmepump (IVT).	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, micro inbyggd, diskmaskin (Electrolux), kyl/frys (LG)	
	Normal standard, normalt skick, slitet golv	
Hygienrum	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, duschkabin	
	Hygienrum renoverat av fastighetsägaren. Vidare teknisk undersökning rekommenderas för att klargöra om wc/dusch utförts fackmannamässigt.	
	Normal standard	
Hygienrum 2	WC på suterrängväning, golv klinker, väggar Målade	

	WC, tvättställ
	Hygienrum renoverat av fastighetsägaren. Vidare teknisk undersökning rekommenderas för att klargöra om wc utförts fackmannamässigt.
	Normal standard
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Samsung), torktumlare (Bosch), dusch/duschkabin, tvättställ
	Tvättstuga renoverat av fastighetsägaren. Vidare teknisk undersökning rekommenderas för att klargöra om tvättstuga utförts fackmannamässigt.
	Golv klinker, väggar kakel
	Normal standard
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, huvudsakligen normalt skick. Delvis renoverat.

5.5 Övriga byggnader

<i>Poolhus & pool</i>	Byggnad med träfasad, glaspartier och plåttak. nyttjas som poolhus och förråd. ansluten till el. fuktfläckar noterades i innertaket
	Uteplats med trädäck med inbyggd pool ca 3×6 m med luftvärmepump och sandfilter. Funktion/skick okänt, vidare undersökning rekommenderas
	Byggnadsarea: 23 m ² (uppskattad yta)
<i>Carport</i>	Dubbelcarport med trästomme och plåttak. visst färdigställande återstår, ej målad
	Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)
<i>Förråd</i>	Enkelt kallförråd med träfasad och plåttak. ansluten till el.
	Byggnaden delas enligt fastighetsägaren med grannen, en stor del av byggnaden synes dock ligga på grannfastigheten. För att klargöra gränsens läge rekommenderas att gränsutvisning eller gränsbestämning utförs.
	Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Uppgift saknas
-------------------	----------------

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 2025-06-10 785 058 SEK beslutsnummer 12253685023: 2025-06-12, D-2025-00208223:1
Utmätning 2025-06-10 785 058 SEK beslutsnummer 12253685304: 2025-06-12, D-2025-00208224:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 1 488 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	327 000 kr	1991-04-17	91/9486	
2	64 000 kr	2003-12-17	03/23424	
3	85 000 kr	2007-06-14	07/11497	
4	64 000 kr	2010-09-29	10/19076	
5	948 000 kr	2017-08-02	D-2017-00321619:2	

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 1 179 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 832 000 kr

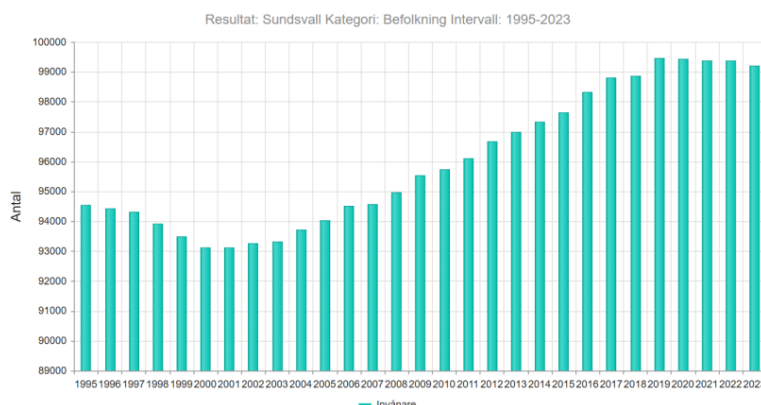
varav mark 347 000 kr

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

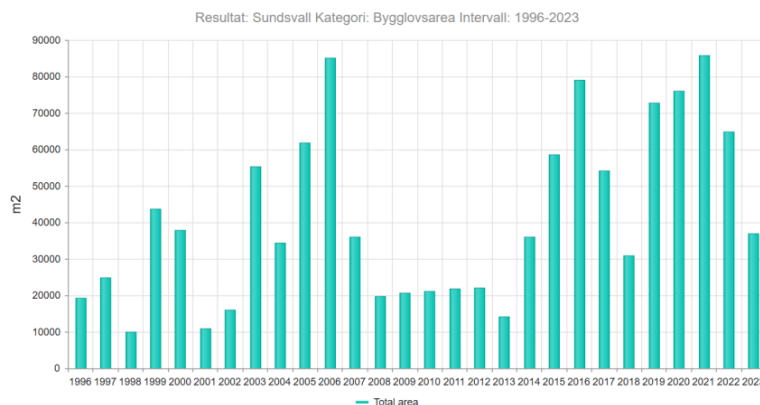
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har utmärkta vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

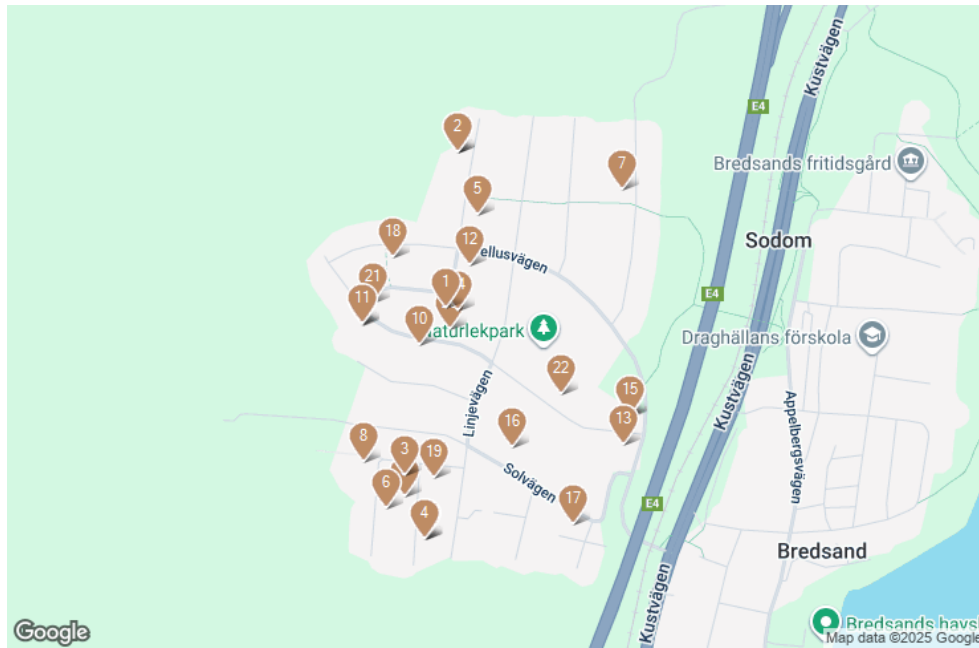
Byggnande i kommunen

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:

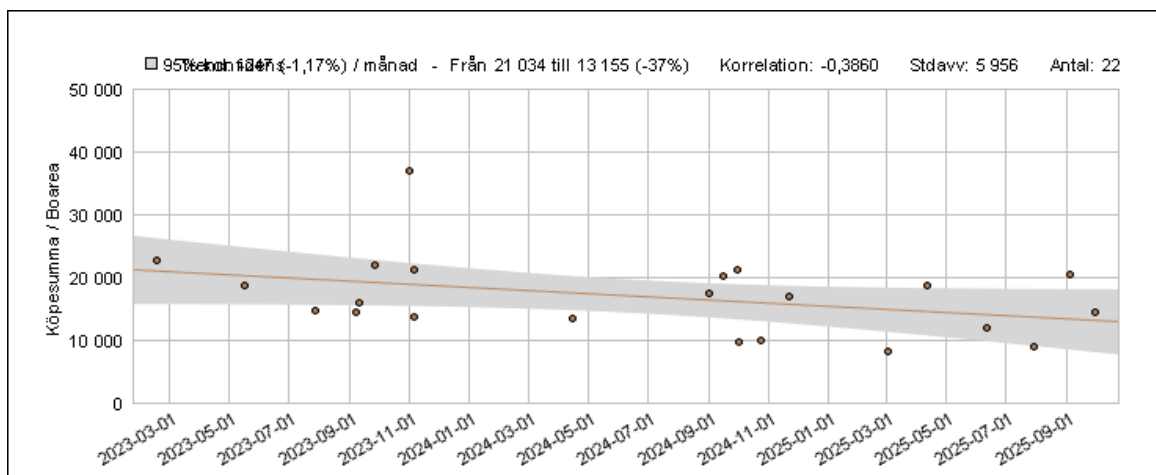


8.2 Ortsprisanalys

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 typkod 220 med boyta 85 - 125 m², standardpoäng 24 - 38, byggår 1941 - 1990, areal tomt 578 - 1 849 m² under perioden 2023-02-16 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 525 000 - 2 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 13 821 - 22 872 kr/m² med medel 18 462 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 2,1 med medel 1,3, se nedanstående tabell. Varav objekt med jämförbar boarea som värderingsobjektet huvudsakligen har sålts i nivån ca 20 000 - 22 900 kr/m².

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Sundsvall	Dingersjö 15:51	2025-11-06	125			1990	633		L	1,3	16 800	2 100 000
Sundsvall	Dingersjö 15:112	2025-09-30	117	16	32	1989	662	E	L	0,9	14 529	1 700 000
Sundsvall	Dingersjö 15:92	2025-09-24	117			1990	578		L	1,4	17 948	2 100 000
Sundsvall	Dingersjö 15:67	2025-09-04	125	17	36	1990	745	E	L	1,2	20 400	2 550 000
Sundsvall	Dingersjö 15:79	2025-04-11	122	10	35	1989	641	E	L	1,2	18 852	2 300 000
Sundsvall	Dingersjö 22:28	2024-09-30	92	92	36	1964	915	E	L	1,2	21 195	1 950 000
Sundsvall	Dingersjö 22:25	2024-09-16	105	124	31	1964	800	E	L	1,3	20 238	2 125 000
Sundsvall	Dingersjö 15:82	2024-09-02	117	16	27	1989	891	E	L	1,3	17 521	2 050 000
Sundsvall	Dingersjö 15:10	2023-11-06	123	10	30	1989	729	E	L	1,2	13 821	1 700 000
Sundsvall	Dingersjö 22:21	2023-11-06	85	42	28	1962	795	E	L	1,8	21 176	1 800 000
Sundsvall	Dingersjö 4:95	2023-09-27	95	70	24	1941	1 849	E	L	2,1	22 105	2 100 000
Sundsvall	Dingersjö 15:89	2023-09-11	125	17	30	1990	642	E	L	1,3	16 000	2 000 000
Sundsvall	Dingersjö 22:24	2023-07-28	104	104	33	1964	890	E	L	1,1	14 663	1 525 000
Sundsvall	Dingersjö 3:139	2023-05-17	109	105	34	1970	900	E	L	1,4	18 807	2 050 000
Sundsvall	Dingersjö 22:16	2023-02-16	86	42	38	1962	750	E	L	1,6	22 872	1 967 000
Medel											1,3	18 462

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalt läge i området samt normal standard. Bostadshuset är delvis renoverat, dock saknas information/dokumentation om delar av arbetet utförts fackmannamässigt. Sammantaget bedöms värdet ligga kring medelvärdet för referensobjekten med likvärdig storlek och bedöms uppgå till 1 700 000 kr, motsvarande 21 250 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 700 000 KRONOR

Enmiljonsjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 550 tkr - 1 850 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	21 250
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,44

Sundsvall 2025-11-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entréfasad med ljusmålad träpanel och vita detaljer. Trädgård med gräsmatta, buskar och träd



Fasad mot gavel och baksidan med ljus fasad och vita detaljer



Trädäck med pool och poolhus

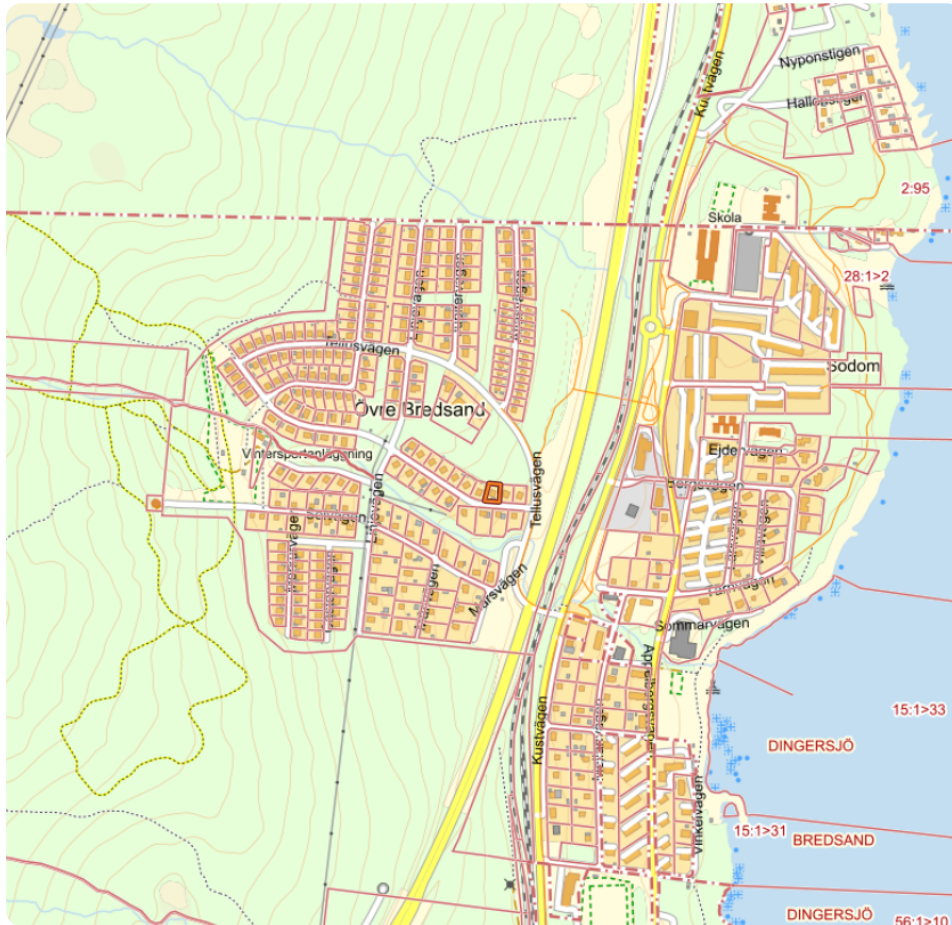


Förråd



Dubbelcarport och asfalterad uppfart

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

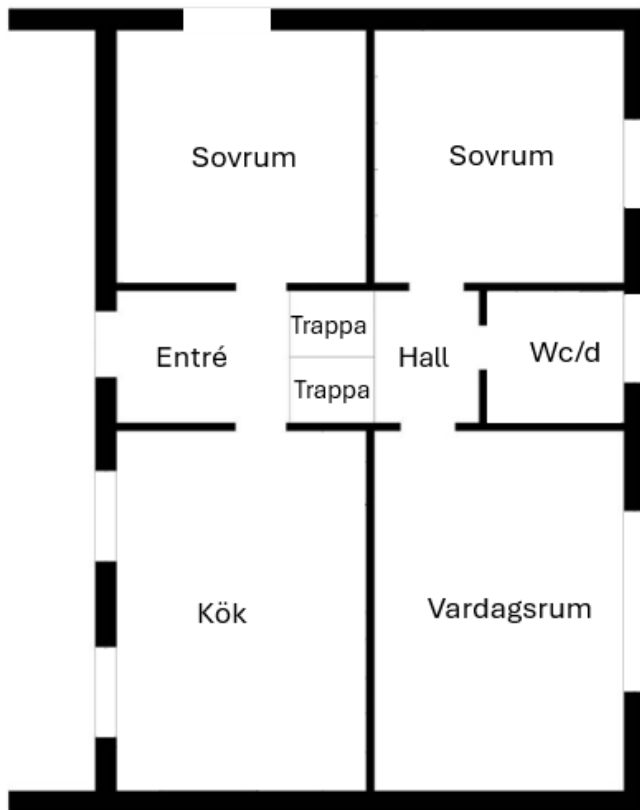


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

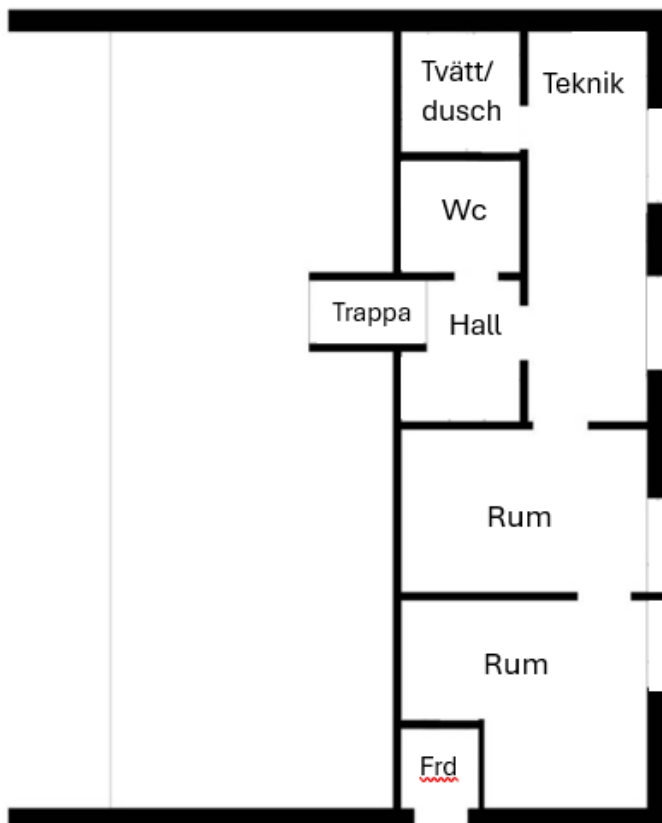


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan och etage. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning sutteräng. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.