

## VÄRDEUTLÅTANDE

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| <b>Kommun</b>               | <b>SUNDSVALL</b>         |
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | <b>INDALS-SÄTER 3:16</b> |
| <b>Värdetidpunkt</b>        | <b>2026-02-23</b>        |



Byggnad med ljus träpanel och bruna detaljer. Tomt med snötäcke

## Innehållsförteckning

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

## **1 Uppdraget**

### **1.1 Uppdragsgivare**

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

### **1.3 Värdetidpunkt**

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-23.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Registerbeteckning | SUNDSVALL INDALS-SÄTER 3:16 |
| Adress             | Säter 130<br>85592 Kovland  |
| Område             | Indals-Säter                |
| Upplåtelseform     | Äganderätt                  |
| D-nr               | F-2480-25-22                |
| Nybyggnadsår       | 1938                        |
| Värdeår            | 1938                        |
| Typkod             | 220: Småhusenhet, bebyggd   |

### 2.2 Allmän beskrivning

INDALS-SÄTER 3:16 i Sundsvall kommun ligger 25 km från centralorten och med 8 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus, lantbruk och av skog.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund/krypgrund, fasad med träpanel, fönster 2-glas och yttertak med plåt. Boarean uppgår till ca 180 m<sup>2</sup> (uppskattat, ej uppmätt), fördelat på 7 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom garage/förråd.

Markarealen uppgår till 1 000 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av igenvuxen tomt med sly, gräsmatta, buskar och träd, snötäckt.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per februari 2026**

**75 000 KRONOR**

**Sjuttiofemtusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 50 tkr - 100 tkr**

#### Nyckeltal

|                         |                                  |             |
|-------------------------|----------------------------------|-------------|
| <b>Kr/m<sup>2</sup></b> | (marknadsvärde / boarea)         | <b>417</b>  |
| <b>K/T</b>              | (marknadsvärde / taxeringsvärde) | <b>0,09</b> |

### **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 2026-02-23 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog ej 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.

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

### 5.2 Tomt och läge

|                        |                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Areal totalt</i>    | 1 000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                    |
| <i>Obebyggda delar</i> | igenvuxen tomt med sly, gräsmatta, buskar och träd, snötäckt                                                                                                            |
| <i>Läge</i>            | Klass 4: Inte strand eller strandnära                                                                                                                                   |
| <i>Omgivning</i>       | gles bebyggelse av småhus, lantbruk och av skog.                                                                                                                        |
| <i>Avstånd</i>         | 25 km till kommunens centralort<br><br>Förskola, skola F-6 och livsmedelsbutik mm finns i Indal ca 8 km bort. Ytterligare utbud med service finns i centrala Sundsvall. |

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

|                           |                                                                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>El</i>                 | El anslutet till allmänt nät<br><br>Avstängt *                                                                                        |
| <i>Vatten</i>             | Enskilt<br><br>Avstängt *<br><br>Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.                           |
| <i>Avlopp</i>             | Enskilt<br><br>Avstängt *<br><br>Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. |
| <i>Bredband via fiber</i> | Nej                                                                                                                                   |

\*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

## 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

|                   |                                                                                                                                                                          |                   |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Byggnadstyp       | Friliggande                                                                                                                                                              |                   |
| Ålder             | Byggår 1938                                                                                                                                                              | Källa: Metria     |
| Boarea            | 180 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                       | Källa: Besiktning |
|                   | Uppskattad boarea vid besiktning (ej uppmätt)                                                                                                                            |                   |
|                   | Fördelat på 7 rum och kök                                                                                                                                                |                   |
| Biarea            | 52 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                        |                   |
| Våningar          | Två plan med källare                                                                                                                                                     |                   |
| Källarvåning      | Källare med pannrum och förråd mm                                                                                                                                        |                   |
| Entréväning       | Entréplan med entré, wc/dusch/bad, hall, 2 rum samt vardagsrum                                                                                                           |                   |
| Våning 1 tr       | Våning 1 trappa med hall, förråd, 3 rum samt kök                                                                                                                         |                   |
| Grund             | Källargrund/krypgrund. Det finns stora sprickor och skador i grunden samt att golvet i byggnaden lutar. Det står vatten/is i källaren. Vidare undersökning rekommenderas |                   |
| Stomme            | Trä och betong                                                                                                                                                           |                   |
| Fasad             | Träpanel. Äldre, dåligt skick, klotter. Ytterdörr skadad.                                                                                                                |                   |
| Fönster           | 2-glas, kopplade, vita. Äldre, delvis trasiga, dåligt skick                                                                                                              |                   |
| Yttertak          | Plåt. troligen äldre, snötäckt. Fuktfläckar/skador noteras i tak och på innerväggar. Mikrobiell påväxt. Vidare undersökning rekommenderas                                |                   |
| Invändiga ytskikt |                                                                                                                                                                          |                   |
| Golv              | Plastmatta, laminat, parkett och betong. Äldre, slitet/skadat                                                                                                            |                   |
| Vägg              | Tapet, målade, målade väv. Äldre, slitet/skadat                                                                                                                          |                   |
| Tak               | Målat, träpanel och målade skivor. Äldre, slitet/skadat                                                                                                                  |                   |
| Uppvärmning       | Vattenburet värmesystem via radiatorer till äldre panna (Alpha), elpanna (Änge Mekaniska verkstad) samt varmvattenberedare (Nibe).                                       |                   |
|                   | Avstängd.                                                                                                                                                                |                   |
| Eldstad           | Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.                                                                                   |                   |
| Ventilation       | Självdraagsventilation                                                                                                                                                   |                   |
| Kök               | Spishäll, ugn inbyggd, kyl, frys                                                                                                                                         |                   |

|                |                                                                                                                                                                                        |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | Vinkelkök. Äldre vitvaror ej inkopplade/i funktion                                                                                                                                     |
|                | Låg standard, sämre skick, slitet/skadat                                                                                                                                               |
| Hygienrum      | WC/dusch/bad på entréväning, golv plastmatta, väggar Våtrumstapet                                                                                                                      |
|                | WC, tvättställ, duschkabin, badkar                                                                                                                                                     |
|                | Låg standard, sämre skick, slitet/skadat                                                                                                                                               |
| Helhetsintryck | Låg standard, mycket dåligt skick. Byggnaden synes stått tom och kallställd under en längre period med eftersatt underhåll och flertalet skador. Genomgående åtgärds/renoveringsbehov. |

## 5.5 Övrig byggnad

|               |                                                                                                                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garage/förråd | Äldre garage/förrådsbyggnad. Fasad med träpanel och plåttak. Dåligt skick. Tillbyggd del/skärmtak har rasat. Byggnadsarea ca 50 m <sup>2</sup> (uppskattat). |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 5.6 Övrigt

|            |                |
|------------|----------------|
| Försäkring | Uppgift saknas |
|------------|----------------|

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat och belamrat med diverse saker och bråte. På tomten fanns (under snötäcket) äldre vitvaror och bråte mm.

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 del-marknad, 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 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 2025-10-10, 216 468 SEK jämte ränta och kostnader (T 1615-25): 2025-11-18, D-2025-00422686:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 9 inteckningar om 375 000 kr:

| Nr | Belopp     | Inskrivningsdag | Akt      | Källa: Metria |
|----|------------|-----------------|----------|---------------|
| 1  | 13 000 kr  | 1939-07-05      | 39/813   |               |
| 2  | 5 000 kr   | 1944-02-09      | 44/222   |               |
| 3  | 8 000 kr   | 1944-11-08      | 44/2813  |               |
| 4  | 5 000 kr   | 1949-01-05      | 49/1     |               |
| 5  | 9 000 kr   | 1949-04-12      | 49/512   |               |
| 6  | 20 000 kr  | 1965-10-20      | 65/3999  |               |
| 7  | 135 000 kr | 2000-12-06      | 00/10513 |               |
| 8  | 65 000 kr  | 2000-12-06      | 00/10514 |               |
| 9  | 115 000 kr | 2003-04-25      | 03/6128  |               |

### 7.3 Rättigheter

Källa: Metria

| Ändamål                                                                                                            | Rättsförhållande | Rättighetstyp  | Beteckning         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|--------------------|
| SE BESKRIVNING                                                                                                     | FÖRMÅN           | AVTALSSERVITUT | 2281IM-2003/4577.1 |
| Beskrivning<br>AVLOPPSANLÄGGNING                                                                                   |                  |                |                    |
| Övrig berörkrets, med rättsförhållande<br>Förmån: Sundsvall INDALS-SÄTER 3:16<br>Last: SUNDSVALL INDALS-SÄTER 3:10 |                  |                |                    |

### 7.4 Taxeringsvärde

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Typkod         | 220: Småhusenhet, bebyggd |
| Taxeringsår    | 2024                      |
| Taxeringsvärde | 861 000 kr                |
| varav byggnad  | 643 000 kr                |
| varav mark     | 218 000 kr                |

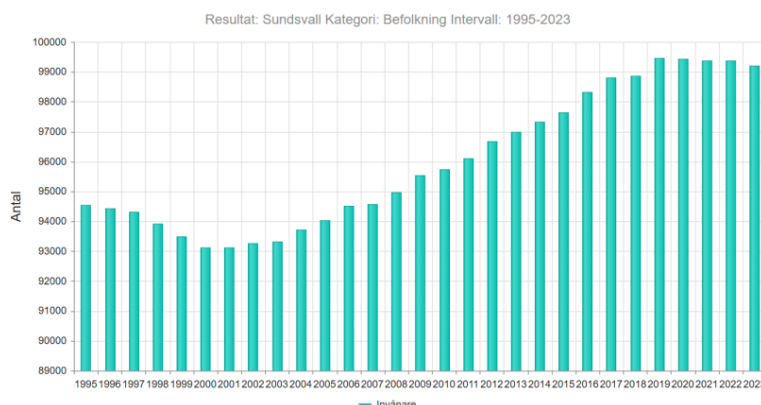
Källa: Metria

## 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

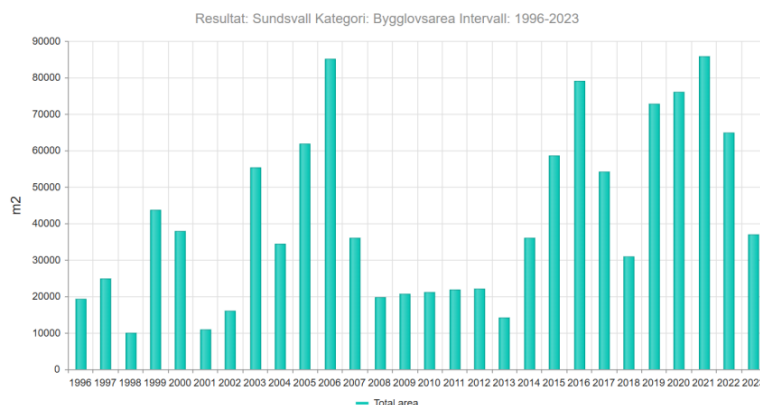
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km<sup>2</sup>. Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller 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.

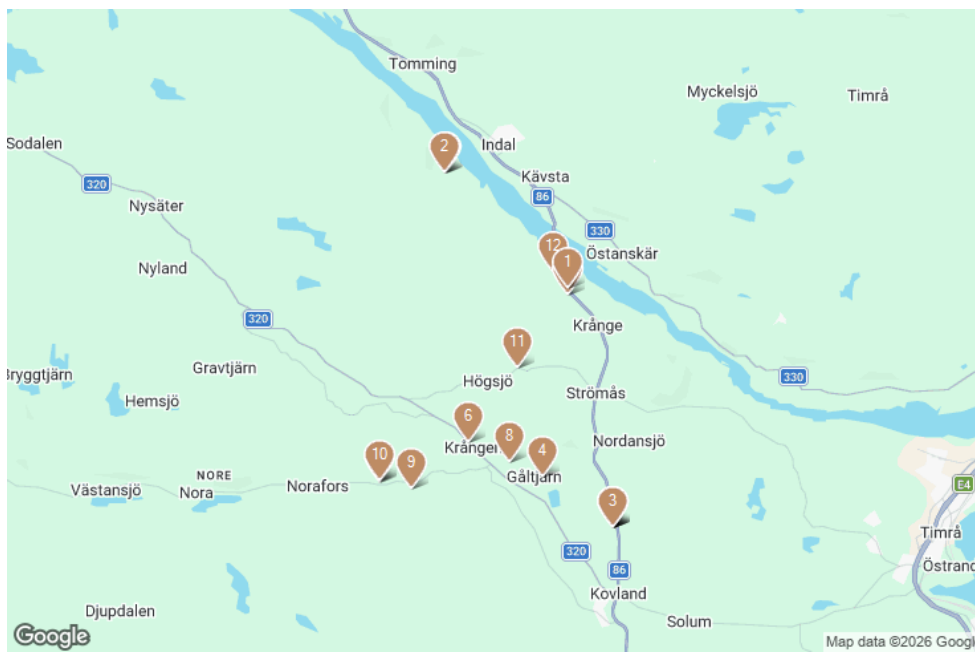
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 30 000 m<sup>2</sup> (år 2018) till nästan 90 000 m<sup>2</sup> (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:



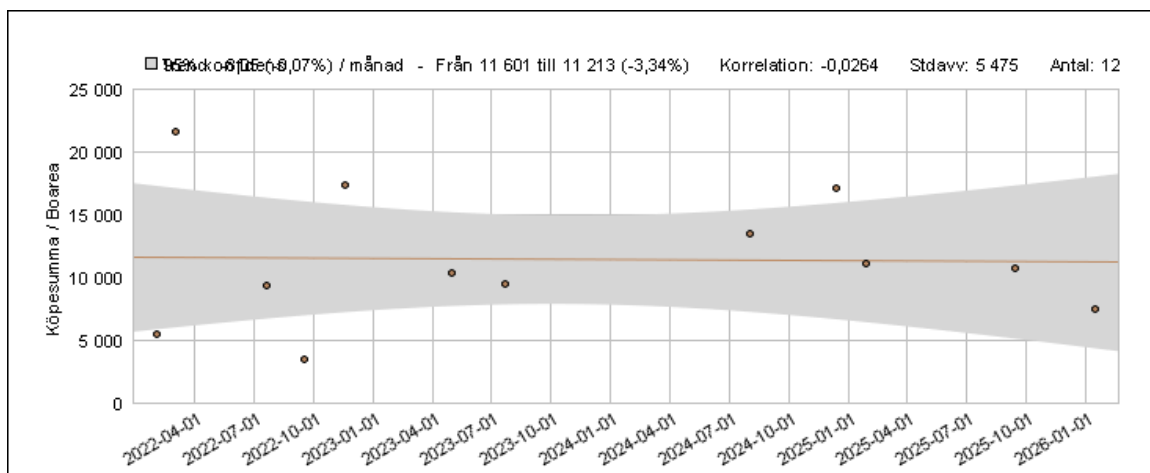
## 8.2 Ortsprisanalys

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

Materialet har omfattat fastigheter typkod 220 som sålts under perioden 2022-02-01 och framåt. Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 300 000 – 3 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 488 – 21 678 kr/m<sup>2</sup> med medel 11 433 kr/m<sup>2</sup> (se nedanstående diagram). Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 – 3,7 med medel 1,6.



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Byggnaden på värderingsobjektet är i mycket dåligt skick. En jämförelse görs därav även med försäljningar av fastigheter med typkod 213 (byggnadsvärde < 50 Tkr) samt småhustomter (tykod 210) i området kring värderingsobjektet.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 30 000 - 317 000 kr. I relation till markarealen varierar köpeskillingen mellan 5 - 127 kr/m<sup>2</sup> med medel 66 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,2 - 3,4 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

| Kommun    | Beteckning     | Datum      | Boyta | Biyta | Std | Byggår | Tomt  | Bel | UF | K/T | Kvmpris | Köpeskillig |
|-----------|----------------|------------|-------|-------|-----|--------|-------|-----|----|-----|---------|-------------|
| Timrå     | Frötuna 5:7    | 2026-02-02 |       |       |     |        | 1 493 | E   | L  | 2,9 | 121     | 180 000     |
| Sundsvall | Östanskär 4:27 | 2025-10-25 |       |       |     |        | 1 098 | E   | L  | 1,1 | 82      | 90 000      |
| Sundsvall | Höge 1:12      | 2025-10-15 |       |       |     |        | 2 550 | E   | L  | 1,0 | 102     | 260 000     |
| Timrå     | Lagfors 6:3    | 2025-05-10 |       |       |     |        | 6 620 | E   | L  | 0,2 | 5       | 30 000      |
| Sundsvall | Nora 2:11      | 2024-07-06 |       |       |     |        | 1 675 | E   | L  | 1,0 | 21      | 35 000      |
| Sundsvall | Höge 1:12      | 2023-09-07 |       |       |     |        | 2 550 | E   | L  | 1,9 | 124     | 317 000     |
| Sundsvall | Bjärme 3:27    | 2023-08-29 |       |       |     |        | 2 334 | E   | L  | 1,2 | 30      | 70 000      |
| Sundsvall | Östanskär 5:21 | 2023-07-21 |       |       |     |        | 1 050 | E   | L  | 1,4 | 100     | 105 000     |
| Sundsvall | Nora 24:11     | 2023-03-01 |       |       |     |        | 3 342 | E   | L  | 2,0 | 30      | 100 000     |
| Timrå     | Lagfors 6:33   | 2022-12-13 |       |       |     |        | 3 785 | E   | L  | 1,0 | 28      | 105 000     |
| Timrå     | Sanna 1:27     | 2022-07-12 |       |       |     |        | 2 641 | E   | L  | 0,8 | 28      | 75 000      |
| Timrå     | Frötuna 5:7    | 2022-06-17 |       |       |     |        | 1 493 | E   | L  | 3,4 | 127     | 190 000     |
| Medel     |                |            |       |       |     |        |       |     |    | 1,5 | 66      |             |

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 bedöms ha ett normalt lantligt läge. Byggnaden är äldre med låg standard och mycket dåligt skick. Byggnaden synes stått tom och kallställd under en längre period med eftersatt underhåll och flertalet skador. Det medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms uppgå till 75 000 kr, motsvarande 417 kr/m<sup>2</sup> boarea och 75 kr/m<sup>2</sup> markareal.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per februari 2026**

**75 000 KRONOR**

**Sjuttiofemtusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 50 tkr - 100 tkr**

#### Nyckeltal

|                         |                                  |             |
|-------------------------|----------------------------------|-------------|
| <b>Kr/m<sup>2</sup></b> | (marknadsvärde / boarea)         | <b>417</b>  |
| <b>K/T</b>              | (marknadsvärde / taxeringsvärde) | <b>0,09</b> |

Sundsvall 2026-02-27

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Fasad mot vägen med ljus träpanel och bruna detaljer



Fasad mot vägen med ljus träpanel och bruna detaljer



Entréfasad med ljus träpanel och bruna detaljer

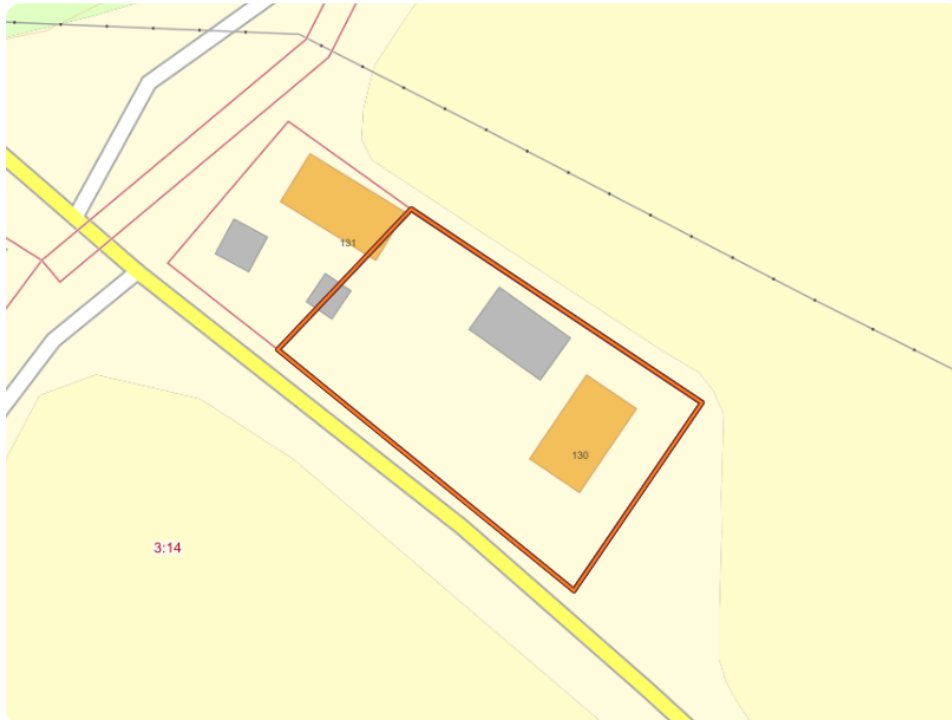


Garage/förråd

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

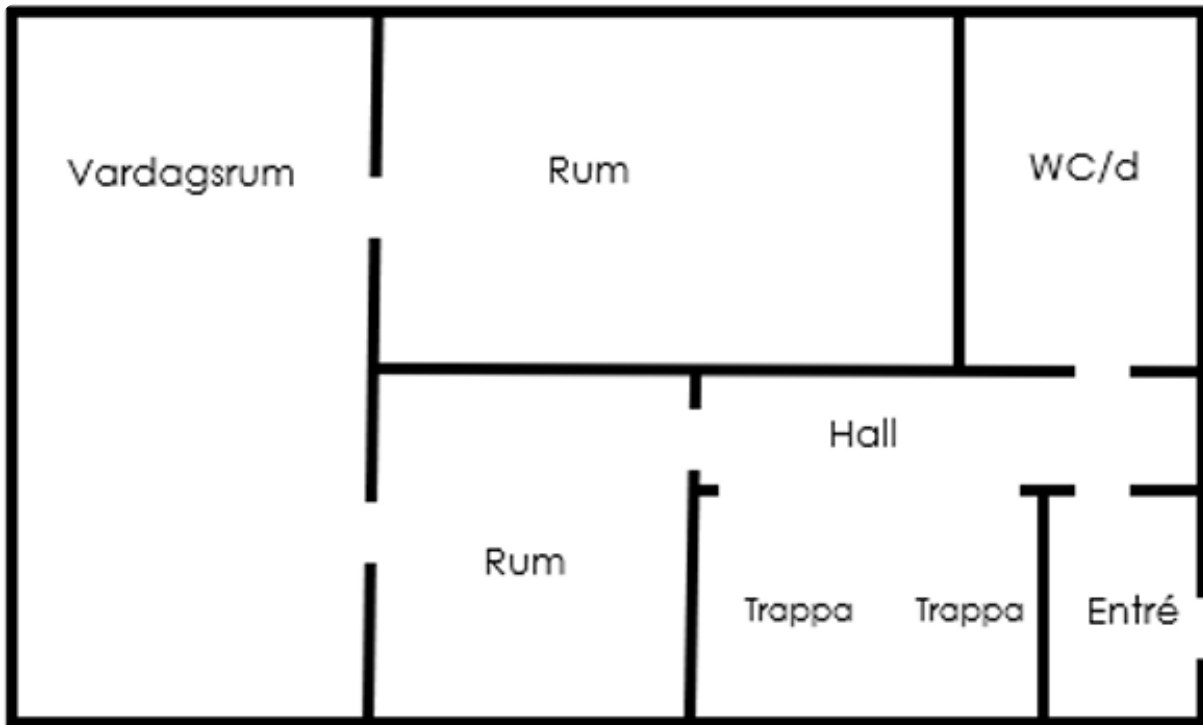


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

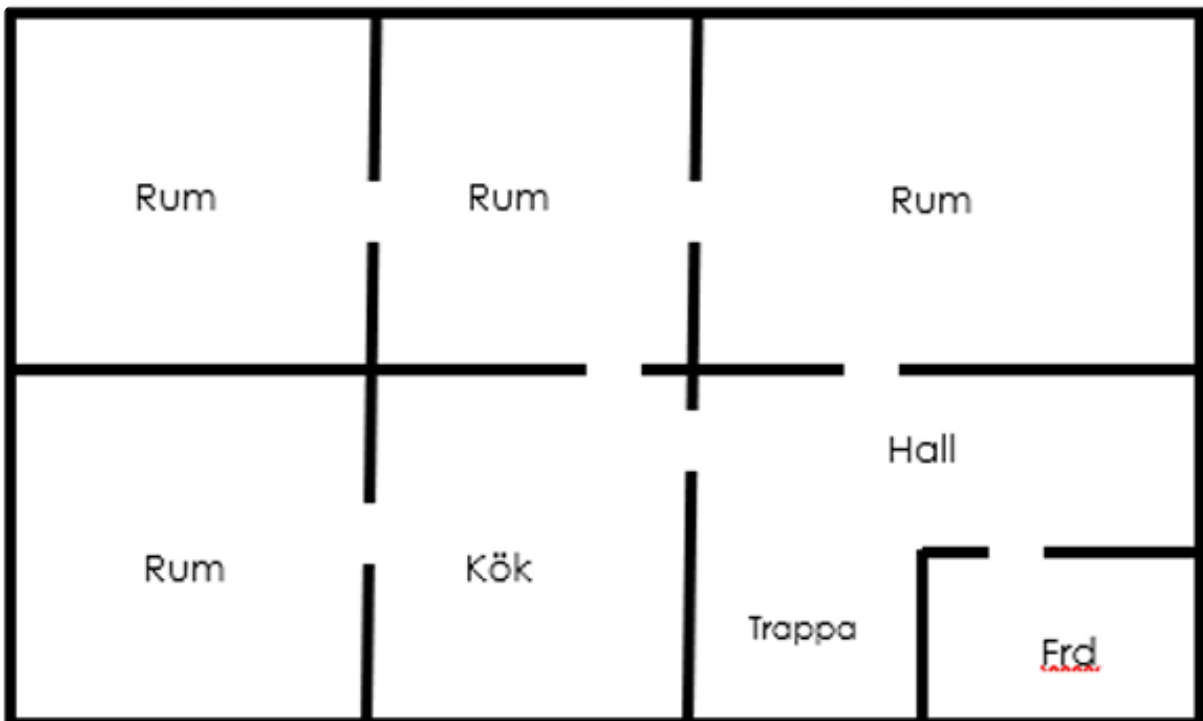


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

### Bilaga III Planritningar



Planritning entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



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