



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SUNDSVALL
Fastighetsbeteckning	NÄS 4:58
Värdetidpunkt	2026-04-08



Bostadshus med fasad med grå träpanel, rött tegel och vita detaljer samt vidbyggt garage

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 2026-04-08.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SUNDSVALL NÄS 4:58
Adress	Kantarellvägen 35 863 34 Sundsbruk
Område	Ljustadalen
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-221-26-22
Nybyggnadsår	1969
Värdeår	1969
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NÄS 4:58 i Sundsvall kommun ligger 10 km från centralorten och med 2,5 km till Birsta. Omgivningen utgörs av villor och kedjehus mm.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett kedjehus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad med träpanel och tegel, 2-glasfönster och yttertak med betongpannor. Boarean uppgår till 103 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 103 m².

Det finns även övriga byggnader såsom ett vidbyggt garage.

Markarealen uppgår till 645 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta samt infart.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

800 000 KRONOR

Åttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 700 tkr - 900 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 767
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,44

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 2026-04-08 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 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	1967-12-14	2281K-1931SKÖ
-	Laga kraft: -	
NÄS OCH KNÖLSTA, JOHANNEDAL		

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 645 m²

Obebyggda delar Gräsmatta samt infart

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor och kedjehus

Avstånd 10 km till kommunens centralort

Skola, förskola och hälsocentral finns i närområdet. Ytterligare serviceutbud finns i Birsta ca 2,5 km bort samt i centrala Sundsvall

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Vatten Kommunalt

Avstängt *

Avlopp Kommunalt

Avstängt *

Bredband via fiber 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	Kedje/parhus (fritt på den ena gaveln)	
Ålder	Byggår 1969	Källa: Metria
Boarea	103 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	103 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Gillestuga, tvättstuga, pannrum, dusch/bastu och förrådsutrymmen	
Entréväning	Hall, wc, kök, vardagsrum, 3 sovrum och wc/dusch	
Grund	Källargrund. Enligt fastighetsägaren är källaren omdränerad för drygt 10 år sedan. Vid besiktningen noterades dock fuktfläckar på golv och väggar. Vidare undersökning rekommenderas.	
Stomme	Trä och betong	
Fasad	Träpanel och tegel. Sämre skick	
Fönster	2-glas, kopplade, vita. Äldre, sämre skick	
Yttertak	Betongpannor. Äldre. Fuktfläckar noterades på innertaket i flera rum. Vidare undersökning rekommenderas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat, plastmatta och parkett. Äldre/slitet skick	
Vägg	Målade och tapet panel. Äldre/slitet skick	
Tak	Målat och målade skivor. Äldre/skadat skick	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till oljepanna (Parca, äldre).	
	Funktion panna okänd samt att fuktfläckar noterades på golvet vid några radiatorer. Vidare undersökning rekommenderas.	
Eldstad	Öppen spis med insats. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Gorenje), köksfläkt (Electrolux), diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Bosch)	
	Kök i vinkel med träfärgade luckor	
	Normal standard, Äldre skick	

<i>Hygienrum</i>	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar Nedreven matta/tapet WC, tvättställ Låg standard, sämre skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick. Tak i sämre skick
<i>Hygienrum 3</i>	Dusch/bastu på källarväning, golv plastmatta/skivor i bastu, väggar våtrumstapet Dusch, bastu Äldre dusch och bastu. Viss odör/lukt noterades Låg standard, sämre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Cylinda), tvättbänk Fuktrosor på golv och vägg Golv betong, målade, väggar målade Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg till normal standard, sämre skick. Eftersatt underhåll. Genomgående åtgärds/renoveringsbehov.

5.5 Övrig byggnad

<i>Vidbyggt garage</i>	Betongplatta, fasad med träpanel samt (troligen) pappyttertak. Låg standard, sämre skick. Omfattande fuktskador i tak och väggar. Vidare undersökning rekommenderas Byggnadsarea: 30 m ² 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 2026-01-13, 962 946 SEK jämte ränta och kostnader beslutsnummer: 01-23207-26; 2026-01-15, D-2026-00014697:1
Utmätning 2026-02-06, 841 966 SEK, 1226358180: 2026-02-11, D-2026-00048230:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 8 inteckningar om 964 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	96 300 kr	1969-07-16	69/2736	
2	208 700 kr	1987-03-25	87/4412	
3	34 000 kr	1987-03-25	87/4413	
4	103 500 kr	1999-02-18	99/1425	
5	181 500 kr	1999-02-18	99/1426	
6	150 000 kr	2007-10-15	07/21396	
7	40 000 kr	2009-08-03	09/13734	
8	150 000 kr	2009-11-30	09/23806	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SÖTVATTENTUB	LAST	OFFICIALSERVITUT	22-IM1-69/3886.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: SUNDSVALL KORSTA 7:69			
Last: Sundsvall Näs 4:58			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 815 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 402 000 kr

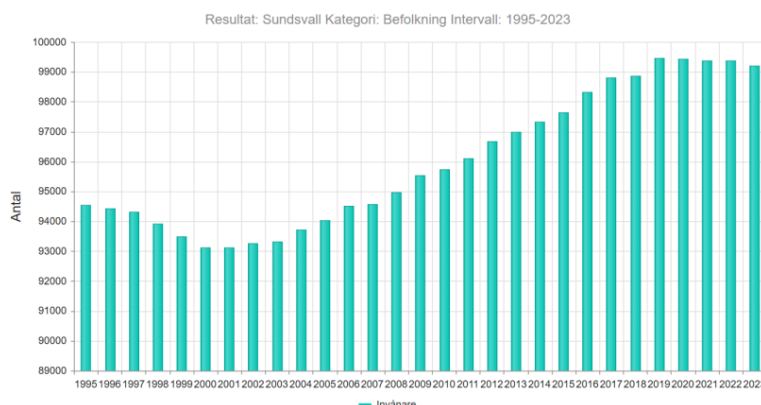
varav mark 413 000 kr

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

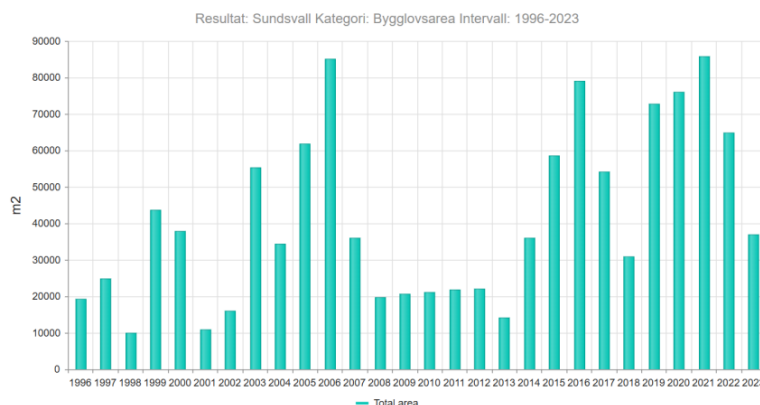
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

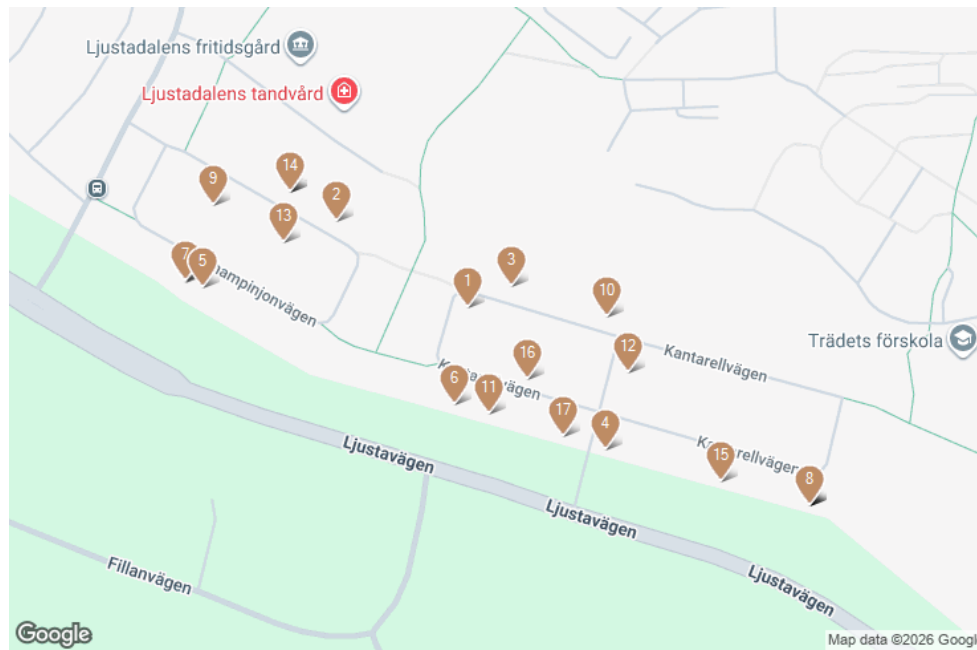
Byggande i kommunen

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:

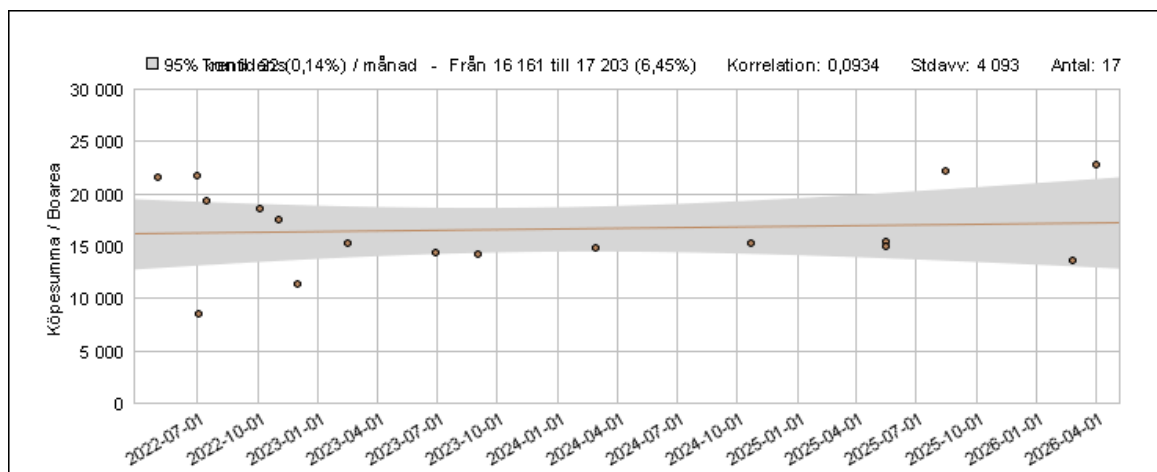


8.2 Ortsprisanalys

I vår 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 101 - 124 m², standardpoäng 25 - 43, byggår 1968 - 1969, areal tomt 405 - 731 m² under perioden 2023-02-15 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 500 000 - 2 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 13 709 - 22 727 kr/m² med medel 16 299 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 1,4 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Sundsvall	Näs 4:38	2026-04-01	110	110		1969	710		L	1,4	22 727	2 500 000
Sundsvall	Näs 1:27	2026-02-24	124	124		1968	690		L	0,9	13 709	1 700 000
Sundsvall	Näs 4:30	2025-08-15	101	101	39	1968	645	E	L	1,2	22 128	2 235 000
Sundsvall	Näs 4:65	2025-05-15	105		30	1968	731	E	L	1,0	15 000	1 575 000
Sundsvall	Knölsta 2:113	2025-05-15	105		25	1968	405	E	L	1,3	15 428	1 620 000
Sundsvall	Näs 4:48	2024-10-21	105		36	1968	405	E	L	1,0	15 238	1 600 000
Sundsvall	Knölsta 2:112	2024-02-29	123	18	33	1968	405	E	L	1,2	14 878	1 830 000
Sundsvall	Näs 2:121	2023-09-01	105		31	1968	405	E	L	1,2	14 285	1 500 000
Sundsvall	Knölsta 2:101	2023-06-30	115		43	1968	645	E	L	1,1	14 347	1 650 000
Sundsvall	Näs 4:55	2023-02-15	101	113	36	1968	645	E	L	1,1	15 247	1 540 000
Medel											1,1	16 299

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalbra läge i området. Byggnaden har eftersatt underhåll och stort renoveringsbehov vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 800 000 kr, motsvarande 7 767 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

800 000 KRONOR

Åttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 700 tkr - 900 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 767
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,44

Sundsvall 2026-04-21

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bostadshus med fasad med grå träpanel och rött tegel samt vita detaljer

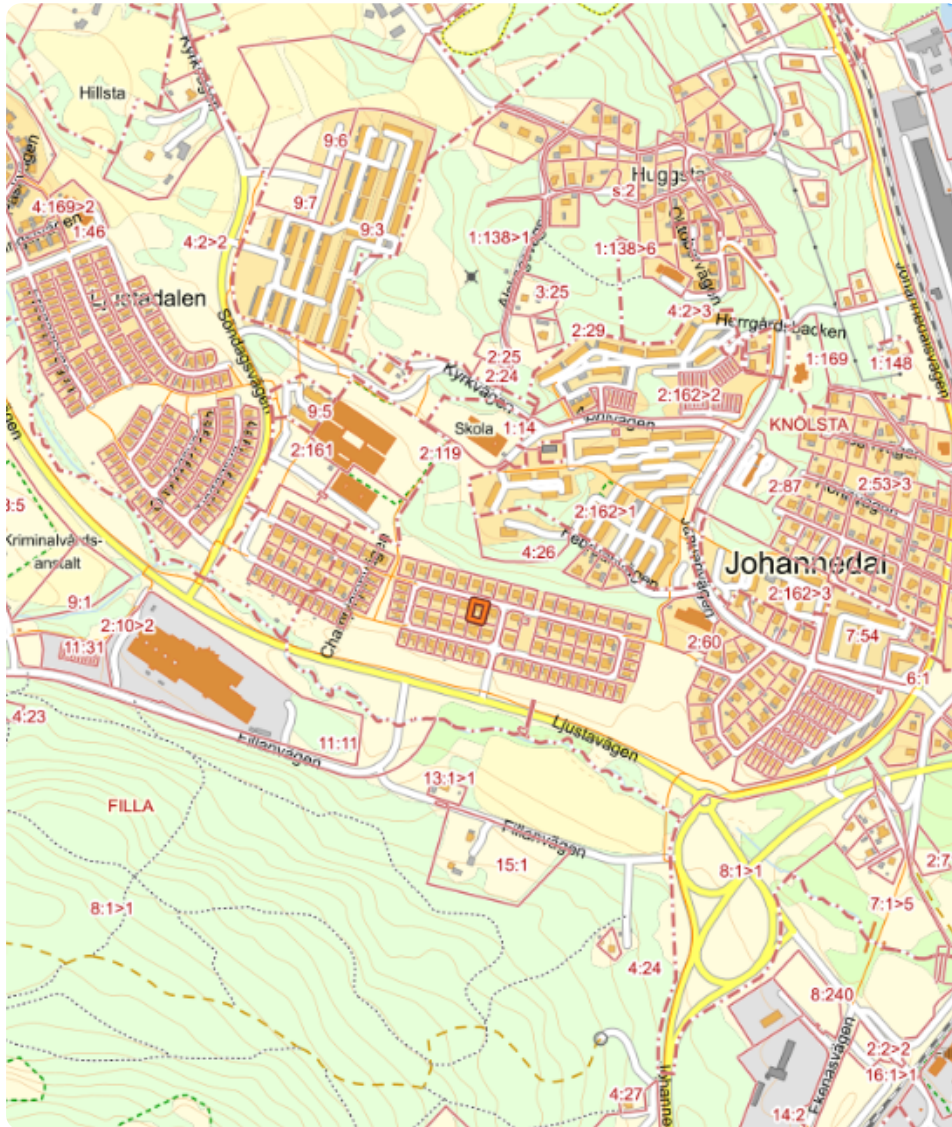


Fasad mot baksidan med grå träpanel och rött tegel samt vita detaljer



Fasad mot baksidan med grå träpanel och rött tegel samt vidbyggt garage med ljus träfasad

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

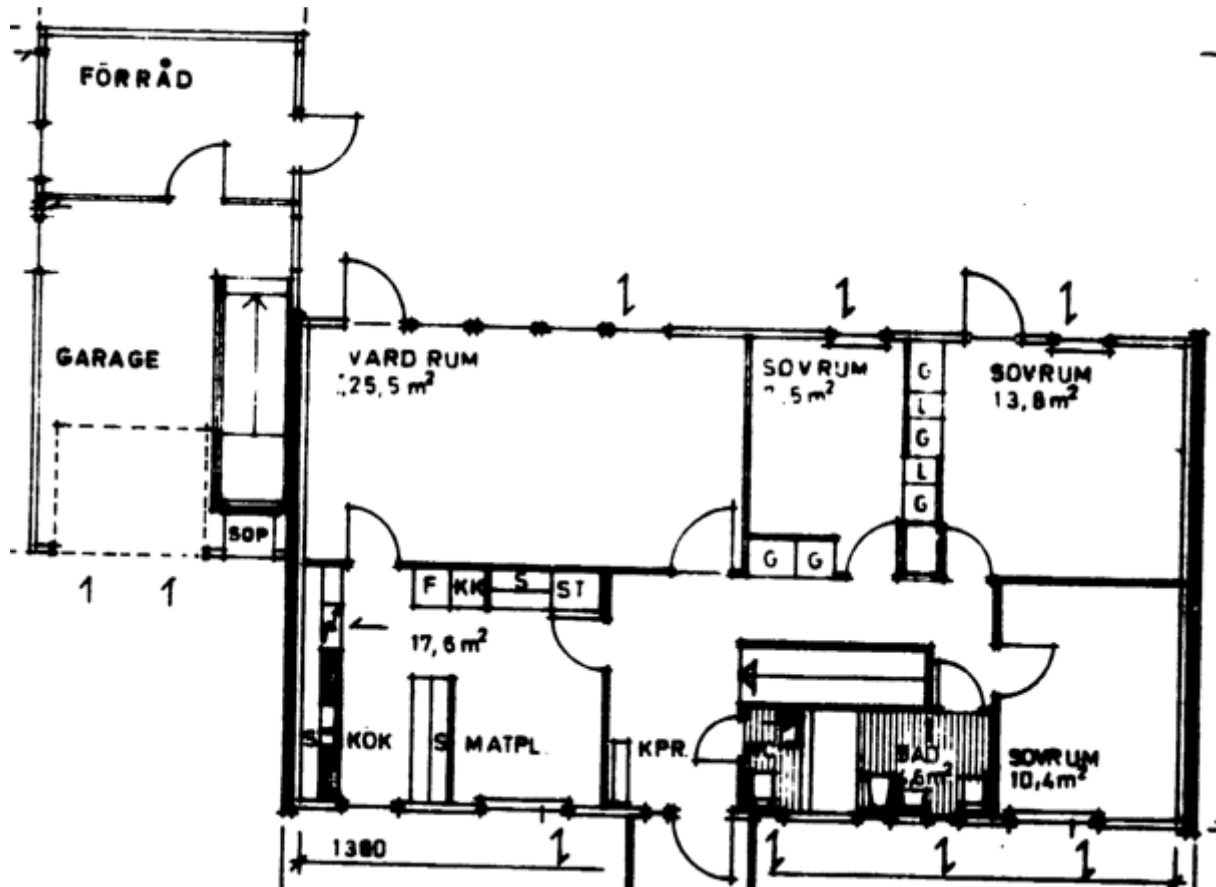


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

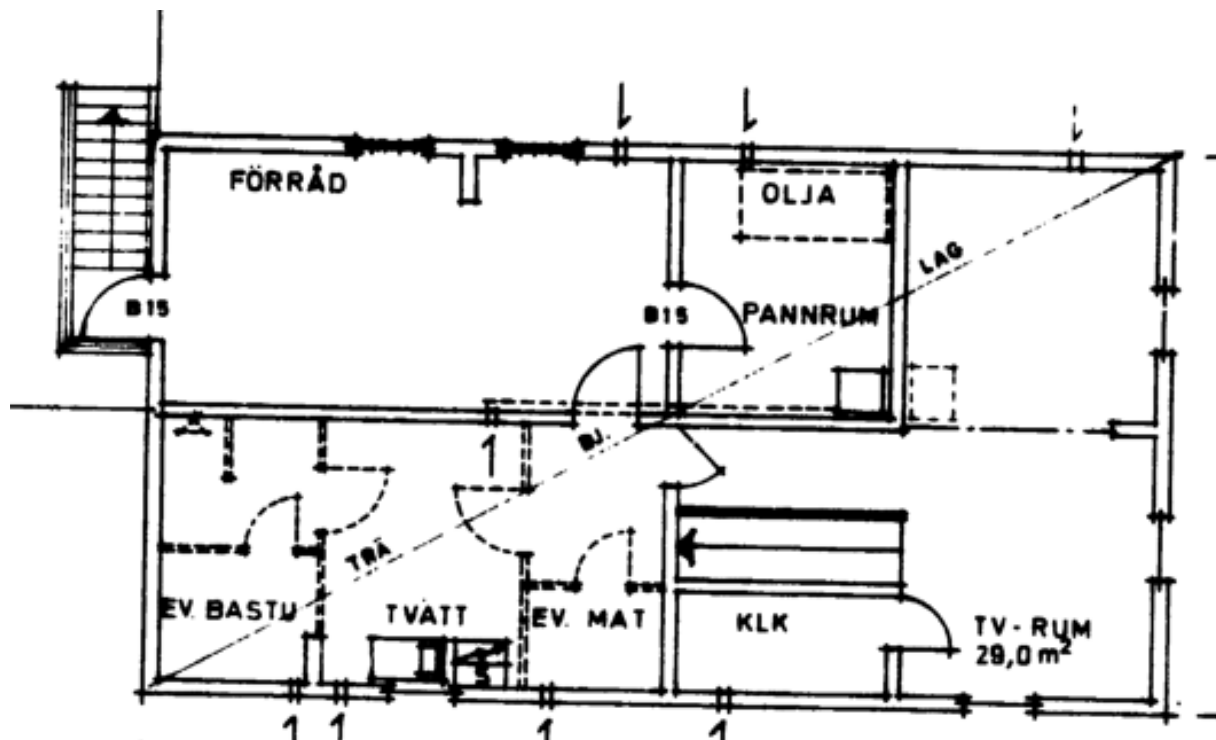


Ortofot. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning källare. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.