

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SUNDSVALL

Fastighetsbeteckning

FANBYN 7:54

Värdetidpunkt

2026-02-03



Bostadshus med ljusgul rappad fasad med vita och bruna detaljer.
Tomt med snötäcke

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 Planritning	21

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 2026-02-03.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SUNDSVALL FANBYN 7:54
Adress	Uslandsvägen 24 86441 Stöde
Område	Stöde
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2372-25-22
Nybyggnadsår	Okänt
Värdeår	1930
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

FANBYN 7:54 i Sundsvall kommun ligger i Stöde, ca 48 km från centralorten Sundsvall. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus, lantbruk och av naturmark.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med källargrund, rappad fasad, 3-glas/2-glasfönster och plåttak (snötäckt). Boarean uppgår till 120 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 45 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage/verkstad/frd, jordkällare och övriga byggnader.

Markarealen uppgår till 12 609 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd närmast huset, samt i övrigt av naturmark med äng, sly och skog, snötäckt.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 650 tkr - 750 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 833
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,95

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 2026-02-03 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog 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.

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	12 609 m ²
Obebyggda delar	gräsmatta, buskar och träd närmast huset, samt i övrigt av naturmark med äng, sly och skog, snötäckt
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning	gles bebyggelse av småhus, lantbruk och av naturmark
Avstånd	48 km till kommunens centralort Förskola, skola, hälsocentral och livsmedelsbutik 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	Kommunalt
Bredband via fiber	Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår Okänt	
Boarea	120 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	45 m ²	
Våningar	Två plan	
Källarvåning	pannrum, tvättstuga och förrådsutrymmen	
Entréväning	hall, wc/dusch, kök, sovrum och vardagsrum	

Våning 1 tr	hall, 3 sovrum samt klädkammare. Ett rum/förråd är tänkt att byggas om till framtida wc/dusch
Grund	Källargrund. Omdränerad för ca 10 år sedan, återfyllnad av massor återstår delvis
Stomme	Trä/betong
Fasad	Rappad. Delvis i sämre skick
Fönster	3-glas, isolerglas, vita 2-glas, kopplade, vita. äldre i sämre skick
Yttertak	Plåt. Snötäckt. Del av vindskiva skadad
Balkong & uteplats	Balkong, äldre
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat, plastmatta och betong
Vägg	Målade och tapet. Ommålning påbörjad i kök och trapphus
Tak	Målat och målade skivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (HS Perifal). 3 st ackumulatortankar på ca 500 l/st.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Bosch) Vinkelkök med matplats. Ljusa skåpluckor Normal standard, äldre skick (fr ca 1980-talet)
Hygienrum	WC/dusch på entré våning, golv plastmatta, väggar Målade WC, tvättställ, dusch Litet hygienrum, renoverade ytskikt Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux/Cylinda) Enkel tvättstuga i källaren Golv betong, väggar målade Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg till normal standard, huvudsakligen äldre skick.. Viss ytskiktsrenovering pågår, ej färdigställt.

5.5 Övriga byggnader

Garage/verkstad/frd Fd ekonomibyggnad som nyttjas som garage/verkstad samt förråd. Betongplatta med smörjgrop. Murad fasad samt överbyggnad av trä. Tak med pannplåt. Ej isolerad, äldre enkel kamin finns dock (funktion/status okänd). Ansluten till el. Låg standard och äldre/sämre skick

Byggnadsarea: 150 m² (uppskattad yta)

Jordkällare Äldre jordkällare (används ej)

Övriga byggnader Några enklare äldre byggnader i sämre skick

5.6 Övrigt

Försäkring Finns enligt muntlig info från ägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad. På tomten fanns äldre bilar, lekutrustning och diverse saker.

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. 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 2025-08-14, 252 963 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-422977-25: 2025-08-20, D-2025-00293203:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 520 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	195 000 kr	1984-12-19	84/10594	
3	120 000 kr	1993-06-01	93/7780	
4	105 000 kr	1993-06-01	93/7782	
5	100 000 kr	2006-11-02	06/22386	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1959-02-18 59/310 Övrigt ändamål: LEDNING MM

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	22-IM1-59/310.1
Beskrivning LEDNING MM			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: SUNDSVALL KÄLSTA 8:2 Last: Sundsvall FANBYN 7:54			

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	739 000 kr
varav byggnad	525 000 kr
varav mark	214 000 kr

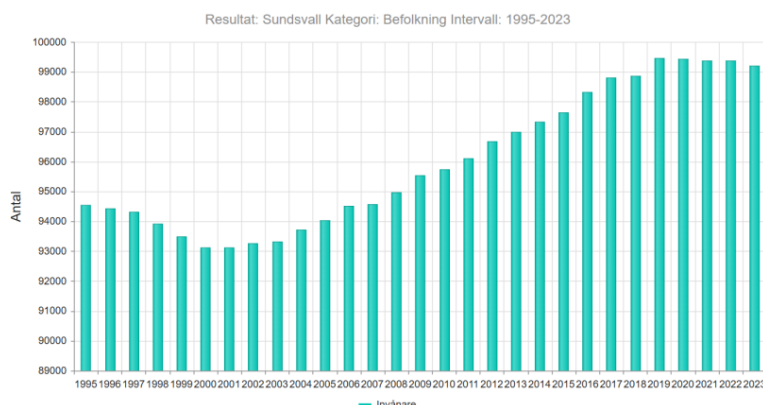
Källa: Metria

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

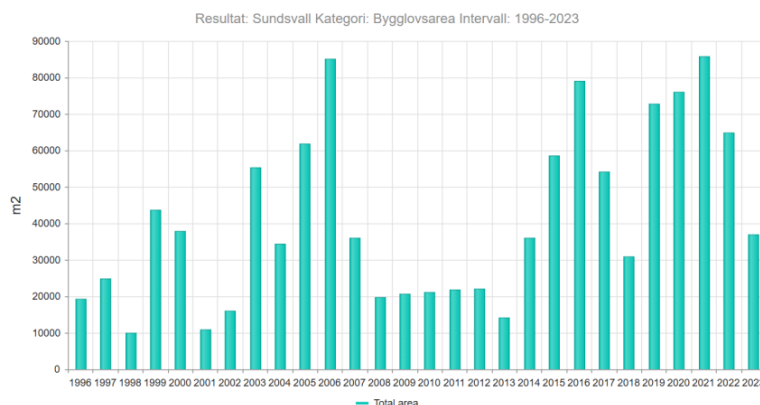
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har utmärkta vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

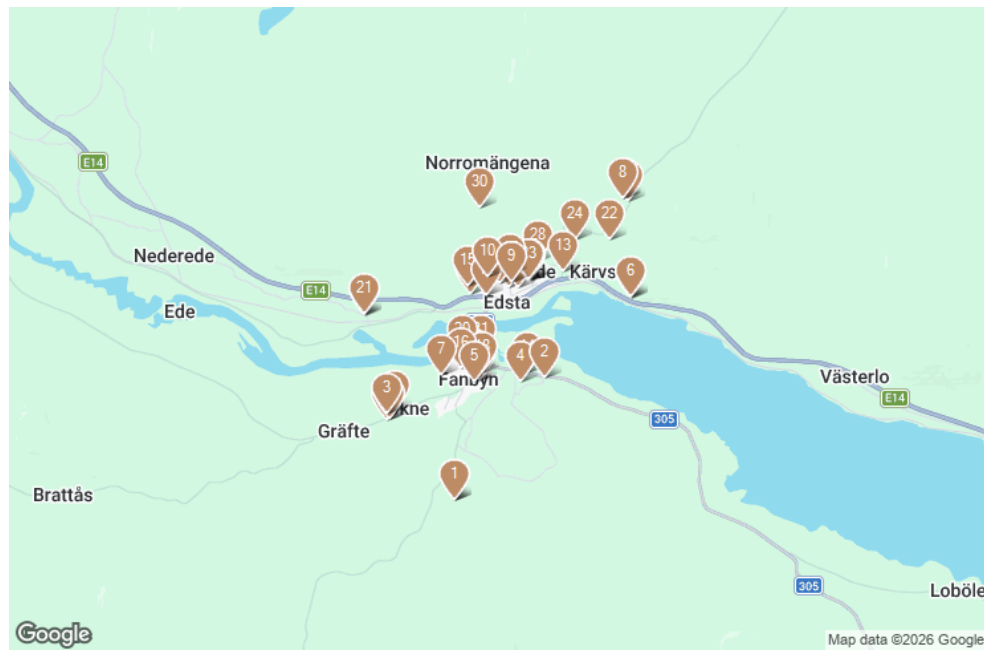
Byggande i kommunen

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:

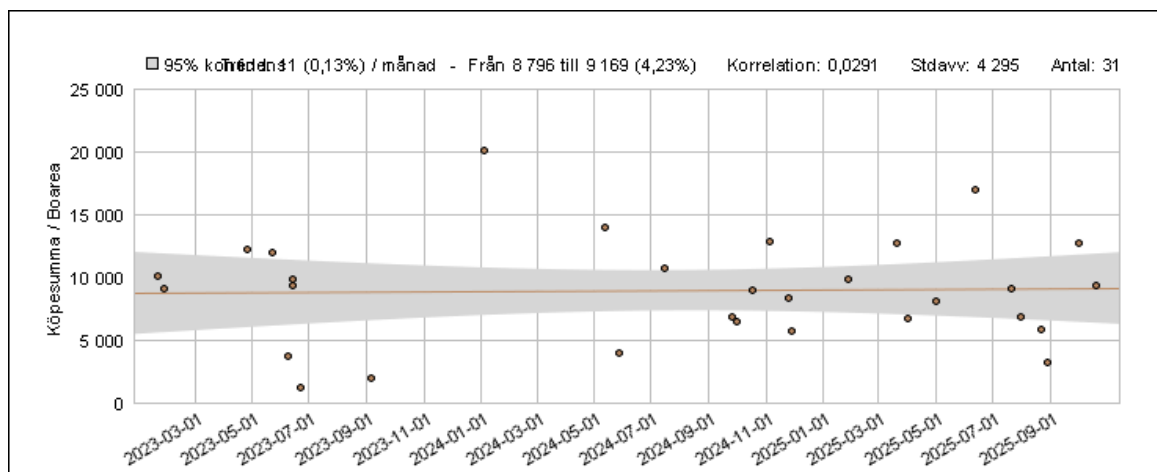


8.2 Ortsprisanalys

I vår 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 60 - 160 m², standardpoäng 21 - 35, byggår 1909 - 1993, areal tomt 811 - 10 909 m² under perioden 2024-05-27 och framåt.

Sökningen genererade 17 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 475 000 - 1 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 209 - 12 878 kr/m² med medel 8 216 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,9 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Sundsvall	Stöde-Böle 4:9	2025-10-01	100	30	32	1993	1 700	E	L	1,4	12 750	1 275 000
Sundsvall	Fanbyn 8:49	2025-08-29	148		25		10 909	E	L	0,8	3 209	475 000
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	Edsta 4:79	2024-11-04	132	36	28	1909	6 220	E	L	2,9	12 878	1 700 000
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	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
Medel										1,5	8 216	

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 bedöms ha ett normalbra läge i området. Byggnaden har låg till normal standard samt huvudsakligen äldre skick. Stor markareal samt garage/verkstad/förråds-byggnad med smörjgrop mm. Vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga något under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 700 000 kr, motsvarande 5 833 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 650 tkr - 750 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 833
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,95

Sundsvall 2026-02-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Baksida av bostadshus med ljusgul rappad fasad med vita och bruna detaljer



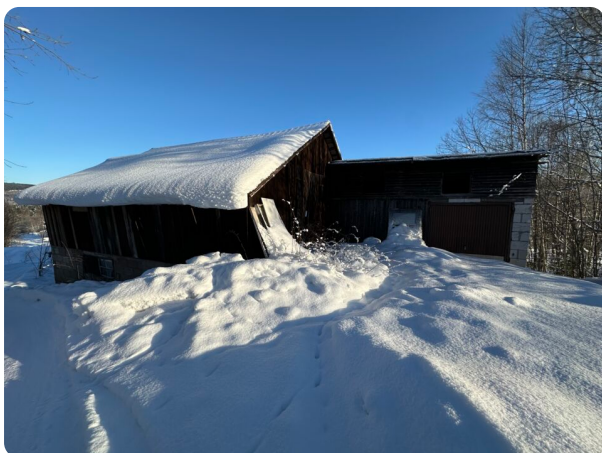
Baksida av bostadshus med ljusgul rappad fasad med vita och bruna detaljer



Gavel av garage/verkstad/förrådsbyggnad med murad fasad samt överbyggnad i trä



Garage/verkstad/förrådsbyggnad med murad fasad samt överbyggnad i trä

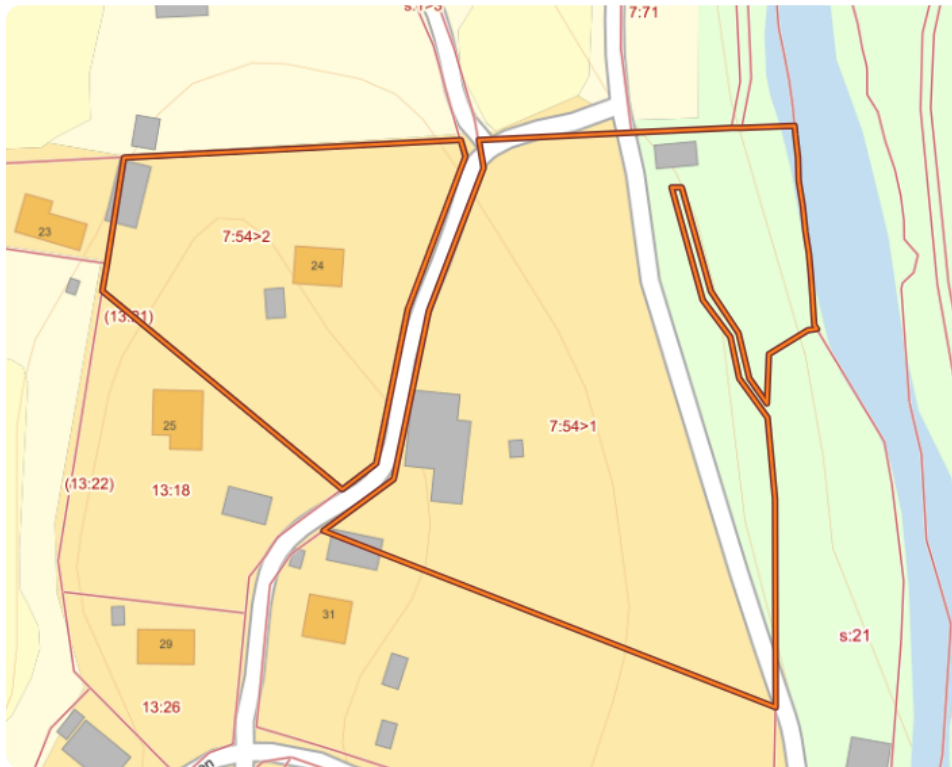


Garage/verkstad/förrådsbyggnad

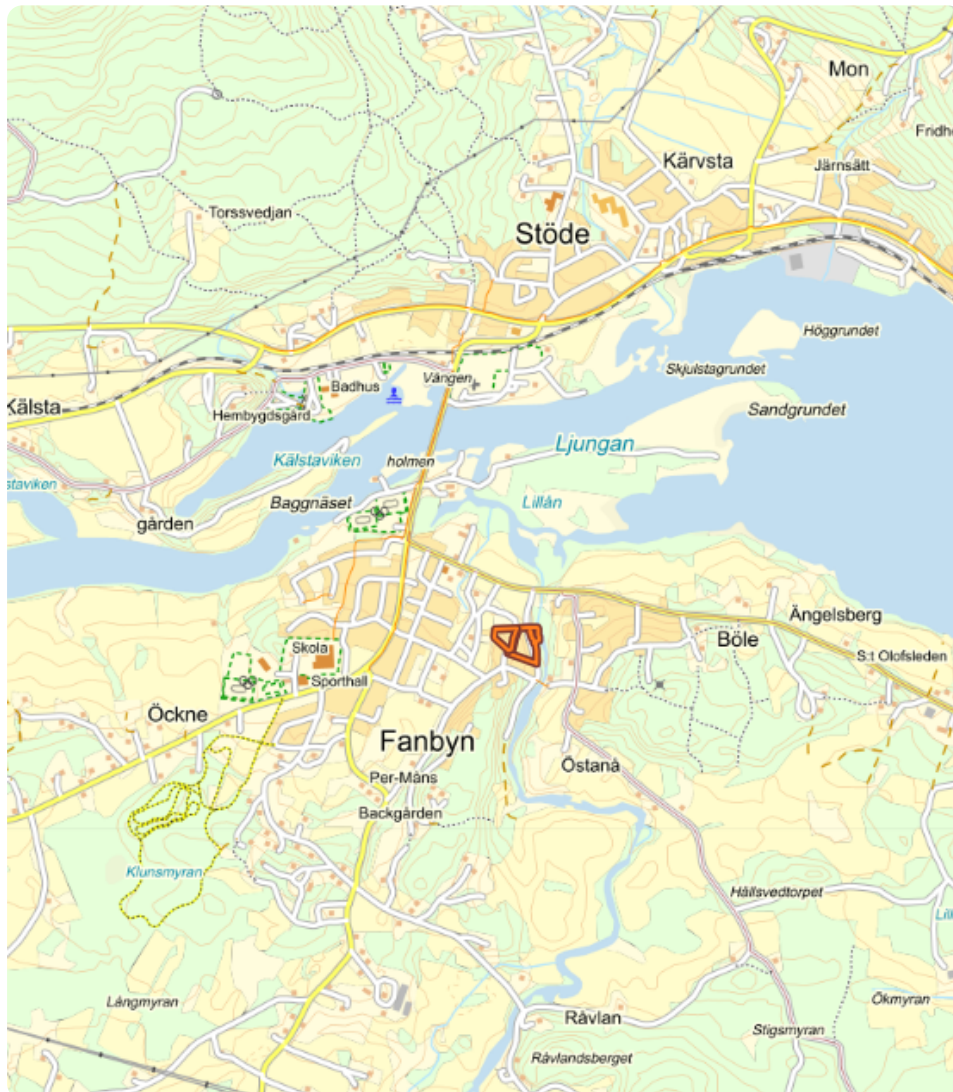


Jordkällare

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

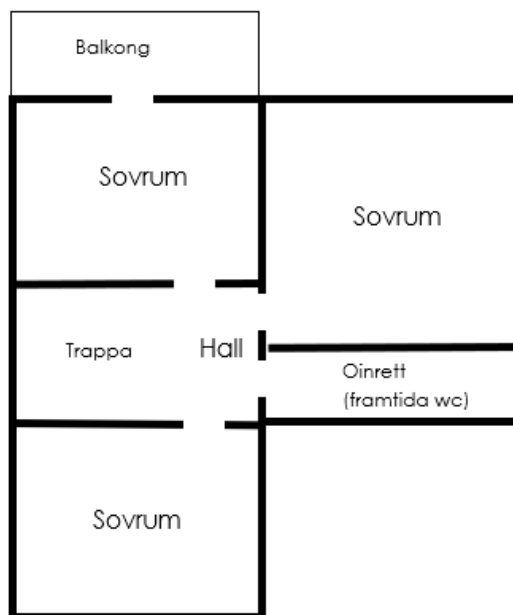
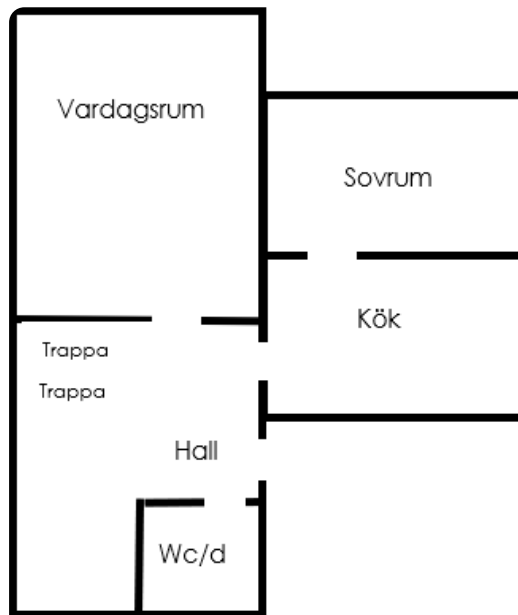


Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritningar. Entréplan och 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.