

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SUNDSVALL

Fastighetsbeteckning

LOVIKEN 1:46&1:65

Värdetidpunkt

2026-02-13



Foto byggnad med vit fasad med rödbruna detaljer samt garage



Foto byggnad med rödbrun fasad med vita detaljer samt förråd/vedbod

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Sundsvall Loviken 1:46 & 1:65	Lagfaren ägare	F-2511-25-22
Objektets adress	Sandnäset 116 855 98 Liden	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	2026-02-13
		Besiktningstidpunkt	2026-02-13

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i separata värdeutlåtanden bedöms det **gemensamma marknadsvärdet** för **Loviken 1:46 & 1:65** uppgå till

275 000 kronor

Bedömt värdeintervall 225 000 – 325 000 kronor

Varav

Sundsvall Loviken 1:46 200 000 kr (se separat värdeutlåtande)

Sundsvall Loviken 1:65 75 000 kr (se separat värdeutlåtande)

Kr/kvm Boarea (120+24 m²)	1 910 kr/m²	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	9,48
---------------------------	-------------	------------------------------------	------

Sundsvall 2026-02-25

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Peter Norum

Fastighetsvärderare

Bilaga Värdeutlåtande Sundsvall Loviken 1:46
Värdeutlåtande Sundsvall Loviken 1:65

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SUNDSVALL

Fastighetsbeteckning

LOVIKEN 1:65

Värdetidpunkt

2026-02-13



Foto huvudbyggnad med rödbrun fasad med vita detaljer samt förråd/vedbod

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 2026-02-13.

1.4 Särskilda förutsättningar

Loviken 1:65 är samintecknad och samtaxerad med Loviken 1:46

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SUNDSVALL LOVIKEN 1:65
Adress	-
Område	Sandnäset
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2511-25-22
Nybyggnadsår	okänt
Värdeår	okänt
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

2.2 Allmän beskrivning

LOVIKEN 1:65 i Sundsvall kommun ligger 68 km från centralorten och med 28 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse, skog/natur, fritidshus och villor. Närhet till Sandnäsets bad och camping.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund/plintar, fasad med träpanel och plåt, fönster 2-glas och yttertak med plåt. Boarean uppgår till 24 m² (uppskattad yta vid besiktningen), fördelat på 1 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd/vedbod och förråd.

Markarealen uppgår till 1 470 m², vars obebyggda delar utgörs av träd och naturmark, snötäckt.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026
75 000 KRONOR
Sjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 50 tkr - 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 125
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,59

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 2026-02-13 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog 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

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	1 470 m ²
Obebyggda delar	Träd och naturmark, snötäckt
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse, skog/natur, fritidshus och villor. Närhet till Sandnäsens bad och camping
Avstånd	68 km till kommunens centralort 28 km till Liden där förskola, skola och hälsocentral mm. finns, ytterligare utbud finns även i Torpshammar (32 km) eller i centralorten Sundsvall

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *	
Vatten	Enskilt Avstängt * uppgift om typ/status saknas Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Metria
Avlopp	Enskilt Avstängt * uppgift om typ/status saknas Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	Källa: Metria
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	Friliggande	
Ålder	Byggår okänt	
Boarea	24 m ²	Källa: Besiktning
	Uppskattad boarea vid besiktningen (ej uppmätt)	
	Fördelat på 1 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, kök, sovrum och hygienrum	
Grund	Krypgrund/plintar	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel och plåt	
Fönster	2-glas, trä/vita	
Yttertak	Plåt. Snötäckt tak	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta. Äldre, sämre skick	
Vägg	Tapet och panel. Äldre skick	
Tak	Trä och tapet. Äldre skick	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	
	Avstängd.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Kockum), kyl/frys (Husqvarna)	
	Kök med ljusa skåpluckor	
	Låg standard, äldre skick	
Hygienrum	WC, golv plastmatta, väggar våtrumstapet	
	WC, tvättställ	
	Toalett trasig	
	Låg standard, äldre skick	
Helhetsintryck	Låg standard. Äldre skick invändigt samt utvändigt, kallställt.	

5.5 Övriga byggnader

Förråd/vedbod	Plint, träfiberskivor som fasad, plåttak, ej isolerat
	Låg standard, sämre skick. Fasad i dåligt skick

Byggnadsarea: 30 m² (uppskattad yta)

Förråd

Äldre förråd med träskivor som fasad och plåttak

Låg standard, sämre skick. Fasad i dåligt skick

Byggnadsarea: 20 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 125 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	75 000 kr	1999-11-29	99/10978	Avsåg urspr. även: Belastar även SUNDSVALL LOVIKEN 1:46
2	50 000 kr	1999-11-29	99/10979	
Avsåg urspr. även: Belastar även SUNDSVALL LOVIKEN 1:46				

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 29 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

varav mark 29 000 kr

7.8 Övrigt

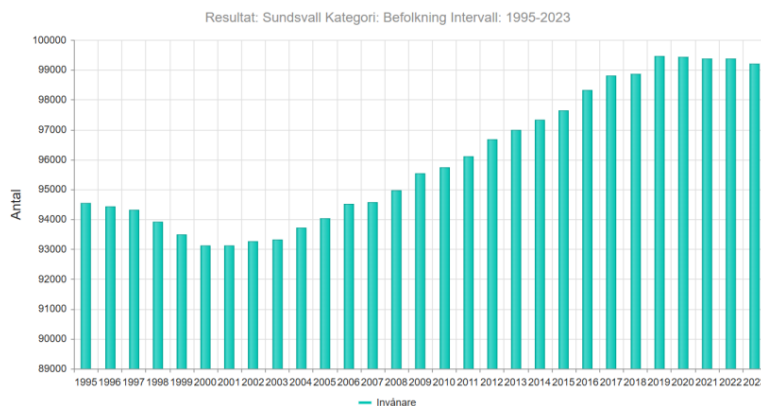
Loviken 1:65 är samintecknad och samtaxerad med Loviken 1:46

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

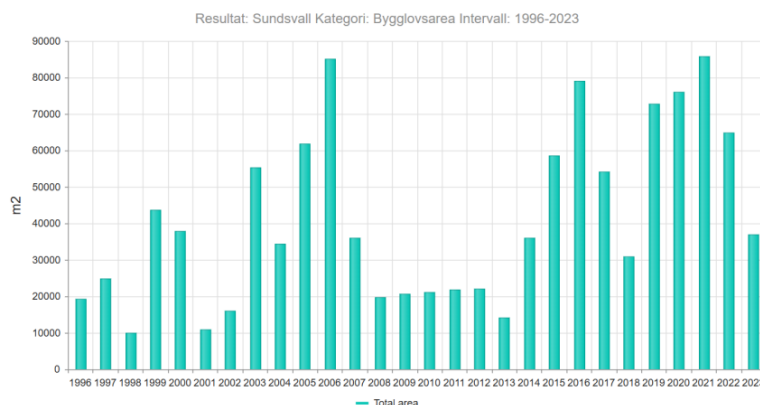
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

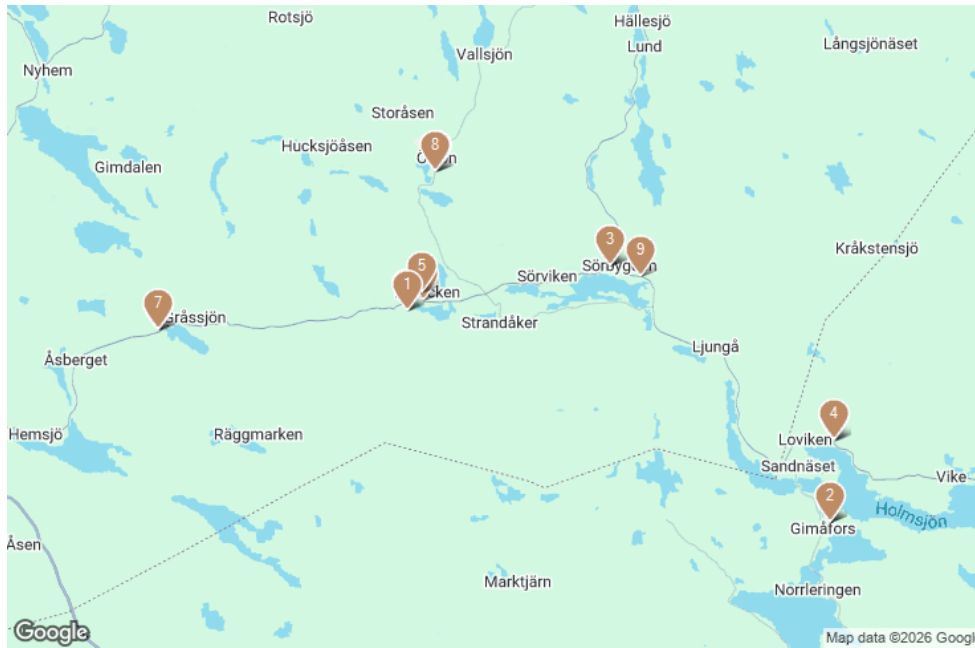
Byggande i kommunen

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:

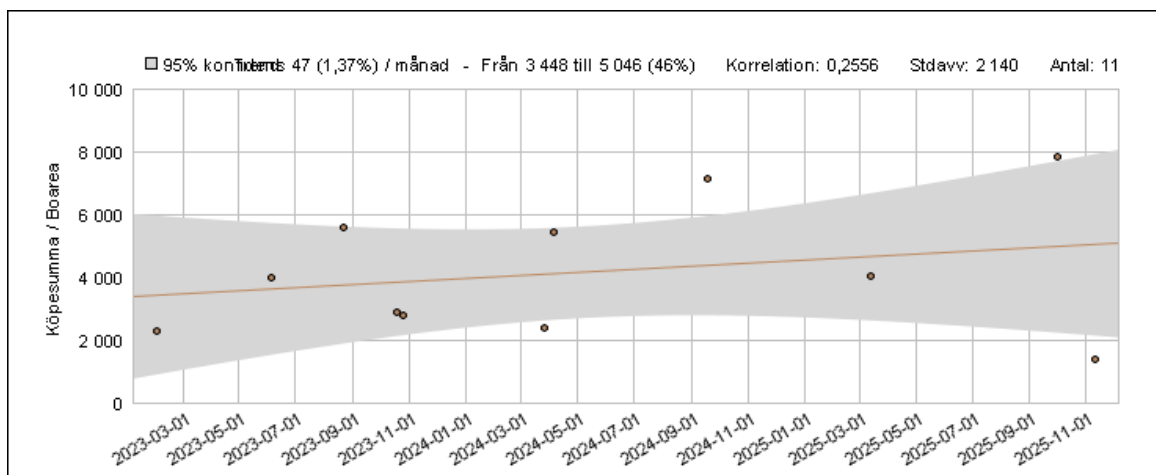


8.2 Ortsprisanalys

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 utan strand eller strandnära lägen med boyta 69 - 125 m², standardpoäng 21 - 25, byggår 1909 - 1970, areal tomt 1 263 - 4 673 m² under perioden 2023-02 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 145 000 - 760 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 421 - 7 835 kr/m² med medel 4 027 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 3,9 med medel 2,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Bräcke	Alanäset 2:51	2025-11-11	102		23	1957	1 539	E	L	0,7	1 421	145 000
Sundsvall	Fagerviken 1:61	2025-10-02	97	59	25	1930	3 618	E	L	3,9	7 835	760 000
Bräcke	Västanbäck 2:2	2025-03-13	119	90	25	1909	2 255	E	L	1,9	4 033	480 000
Sundsvall	Loviken 1:82	2024-09-18	69		25	1970	4 673	E	L	2,5	7 173	495 000
Bräcke	Alanäset 2:39	2024-04-05	86		25	1935	1 574	E	L	3,7	5 465	470 000
Bräcke	Alanäset 2:53	2024-03-25	84		21	1952	3 685	E	L	1,6	2 380	200 000
Bräcke	Gråssjön 1:19	2023-10-25	90	60	24	1947	2 979	E	L	1,6	2 777	250 000
Bräcke	Hällesjö-Mjösjö 1:29	2023-10-19	125		25	1938	4 500	E	L	1,9	2 880	360 000
Bräcke	Västanbäck 2:2	2023-06-04	119	90	25	1909	2 255	E	L	2,5	3 991	475 000
Bräcke	Alanäset 2:72	2023-02	108		21	1936	1 263	E	L	1,8	2 314	250 000
Medel											2,2	4 027

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

En jämförelse görs även med försäljningar av fastigheter typkod 213 (småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr), vilka huvudsakligen har sålts i nivån 25 000 – 450 000 kr med medel 167 500 kr och där köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 – 17,2 med medel 7,8 under perioden 2022-04-29 och framåt.

Värderingsobjektet har normalt bra läge för området, boarean är mindre än jämförelseobjekten vilket generellt ger ett högre pris per kvm än större boytor. Byggnaden har låg standard, äldre skick invändigt samt utvändigt, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms uppgå till 75 000 kr, motsvarande 3 125 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

75 000 KRONOR

Sjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 50 tkr - 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 125
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,59

Sundsvall 2026-02-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Förråd/vedbod



Framsidan av huvudbyggnaden



Baksidan av huvudbyggnaden med fasad av
gul plåt



Förråd



Träd nära huvudbyggnaden



Entré huvudbyggnaden

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

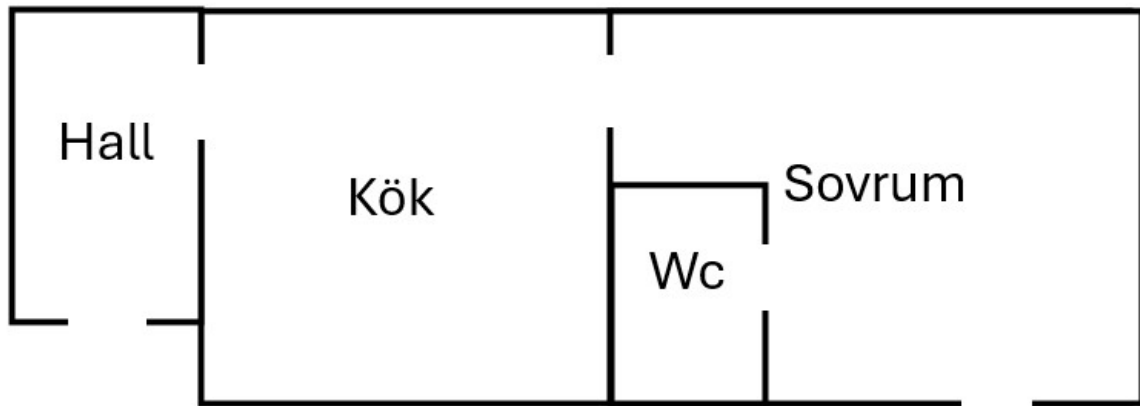


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SUNDSVALL

Fastighetsbeteckning

LOVIKEN 1:46

Värdetidpunkt

2026-02-13



Foto huvudbyggnad med vit fasad med rödbruna detaljer samt garage

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	20

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 2026-02-13.

1.4 Särskilda förutsättningar

Loviken 1:46 är samintecknad och samtaxerad med Loviken 1:65

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SUNDSVALL LOVIKEN 1:46
Adress	Sandnäset 116 85598 Liden
Område	Sandnäset
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2511-25-22
Nybyggnadsår	okänt
Värdeår	okänt
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

2.2 Allmän beskrivning

SUNDSVALL LOVIKEN 1:46 i Sundsvall kommun ligger 68 km från centralorten och med 28 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse, fritidshus och villor. Närhet till Sandnäsets bad och camping.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad med eternitplattor, fönster 1-glas/2-glas och yttertak med plåt. Boarean uppgår till 120 m² (uppskattad yta vid besiktningen), fördelat på 4 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 700 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd, snötäckt.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 150 tkr - 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	1 667
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	6,90

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 2026-02-13 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog 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. Källaren var ej tillgänglig för invändig besiktning.

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 700 m²

Obebyggda delar Gräsmatta och träd, snötäckt

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Skog/natur, gles bebyggelse, fritidshus och villor. Närhet till Sandnäsens bad och camping

Avstånd 68 km till kommunens centralort
28 km till Liden där förskola, skola och hälsocentral mm. finns. Visst utbud finns även i Torpshammar (32 km) eller i centralorten Sundsvall.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät
Avstängt *

Vatten Enskilt *Källa: Metria*
Avstängt *
uppgift om typ/status saknas
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Enskilt *Källa: Metria*
Avstängt *
uppgift om typ/status saknas
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

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	Friliggande	
Ålder	Byggår okänt	
Boarea	120 m ²	Källa: Besiktning
	Uppskattad boarea vid besiktning (ej uppmätt)	
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Ej tillgänglig för invändig besiktning	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, veranda, tvättstuga	
Våning 1 tr	Hall, 3 sovrum och hygienrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Eternitplattor	
Fönster	1-glas/2-glas, trä/vita	
Yttertak	Plåt. Äldre tak som tappat färg, större delen snötäckt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och trägolv. Äldre, delvis sämre skick	
Vägg	Målade, tapet och panel. Äldre skick	
Tak	Målade skivor och trä. Äldre skick	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer. Avstängd. Funktion/status okänt. Vattenburna radiatorer finns men värmekälla okänt då åtkomst till källaren ej var möjligt.	
Eldstad	Äldre vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Vedspis Parallellt kök med vita skåpluckor Låg standard, äldre skick	
Hygienrum	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar kakel, plastmatta och tapet	

	WC, tvättställ, dusch, bidé
	Låg standard, äldre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Cylinda), tvättställ
	Liten tvättstuga
	Golv plastmatta, väggar tapet
	Låg standard, äldre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard. Huvudbyggnad i äldre skick både invändigt och utvändigt samt med fasad av eternitplattor. Kallställt och ej tillgång till källaren vid besiktningen.

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage</i>	Grusgolv, plintgrund, plåtfasad, plåttak, el, ej isolerat
	Låg standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 30 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 125 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	75 000 kr	1999-11-29	99/10978	Avsåg urspr. även: Belastar även SUNDSVALL LOVIKEN 1:65
2	50 000 kr	1999-11-29	99/10979	
Avsåg urspr. även: Belastar även SUNDSVALL LOVIKEN 1:65				

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 29 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

varav mark 29 000 kr

7.8 Övrigt

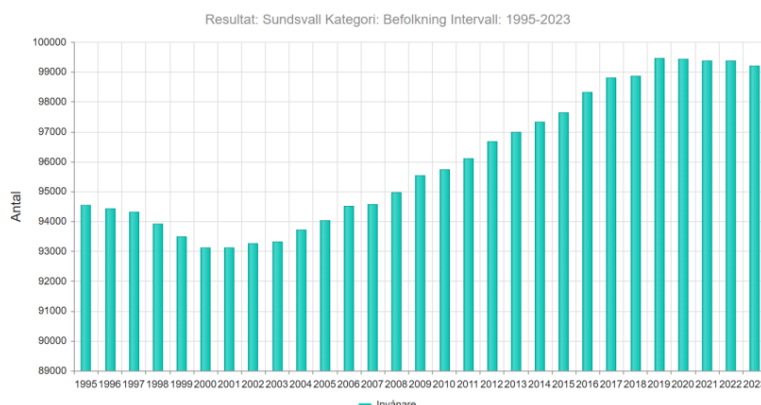
Loviken 1:46 är samintecknad och samtaxerad med Loviken 1:65

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

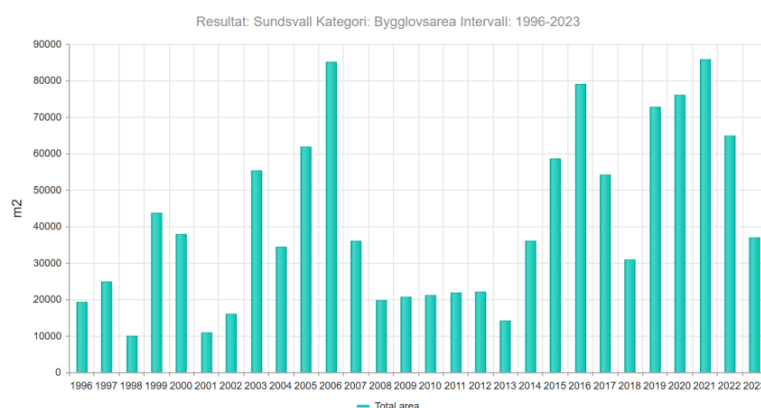
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

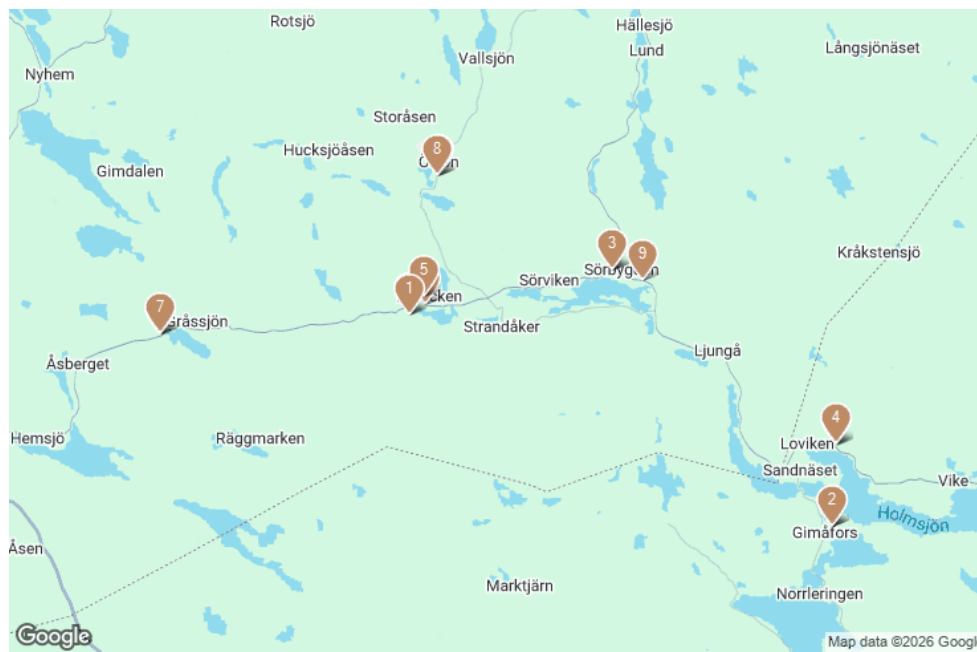
Byggande i kommunen

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:

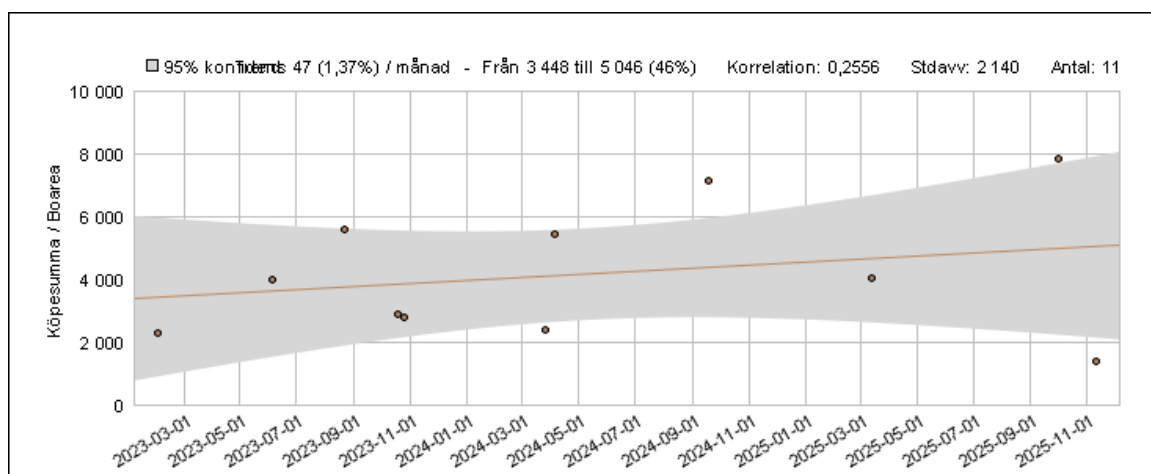


8.2 Ortsprisanalys

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 utan strand eller strandnära lägen med boyta 69 - 125 m², standardpoäng 21 - 25, byggår 1909 - 1970, areal tomt 1 263 - 4 673 m² under perioden 2023-02 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 145 000 - 760 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 421 - 7 835 kr/m² med medel 4 027 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 3,9 med medel 2,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Bräcke	Alanäset 2:51	2025-11-11	102		23	1957	1 539	E	L	0,7	1 421	145 000
Sundsvall	Fagerviken 1:61	2025-10-02	97	59	25	1930	3 618	E	L	3,9	7 835	760 000
Bräcke	Västanbäck 2:2	2025-03-13	119	90	25	1909	2 255	E	L	1,9	4 033	480 000
Sundsvall	Loviken 1:82	2024-09-18	69		25	1970	4 673	E	L	2,5	7 173	495 000
Bräcke	Alanäset 2:39	2024-04-05	86		25	1935	1 574	E	L	3,7	5 465	470 000
Bräcke	Alanäset 2:53	2024-03-25	84		21	1952	3 685	E	L	1,6	2 380	200 000
Bräcke	Gråssjön 1:19	2023-10-25	90	60	24	1947	2 979	E	L	1,6	2 777	250 000
Bräcke	Hällesjö-Mjösjö 1:29	2023-10-19	125		25	1938	4 500	E	L	1,9	2 880	360 000
Bräcke	Västanbäck 2:2	2023-06-04	119	90	25	1909	2 255	E	L	2,5	3 991	475 000
Bräcke	Alanäset 2:72	2023-02	108		21	1936	1 263	E	L	1,8	2 314	250 000
Medel											2,2	4 027

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

En jämförelse görs även med försäljningar av fastigheter typkod 213 (småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr), vilka huvudsakligen har sålts i nivån 25 000 – 450 000 kr med medel 167 500 kr och där köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 – 17,2 med medel 7,8 under perioden 2022-04-29 och framåt.

Värderingsobjektet har något sämre läge nära väg samt mindre tomt än jämförelseobjekten. Huvudbyggnaden har låg standard, äldre skick invändigt och utvändigt samt med fasad av eternitplattor. Kallställt och ej tillgång till källaren vid besiktningen. Marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 200 000 kr, motsvarande 1 667 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundra tusen kronor

Bedömt värdeintervall 150 tkr - 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	1 667
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	6,90

Sundsvall 2026-02-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Vy från vägen på framsidan av
huvudbyggnaden



Gaveln på huvudbyggnaden



Baksidan av huset

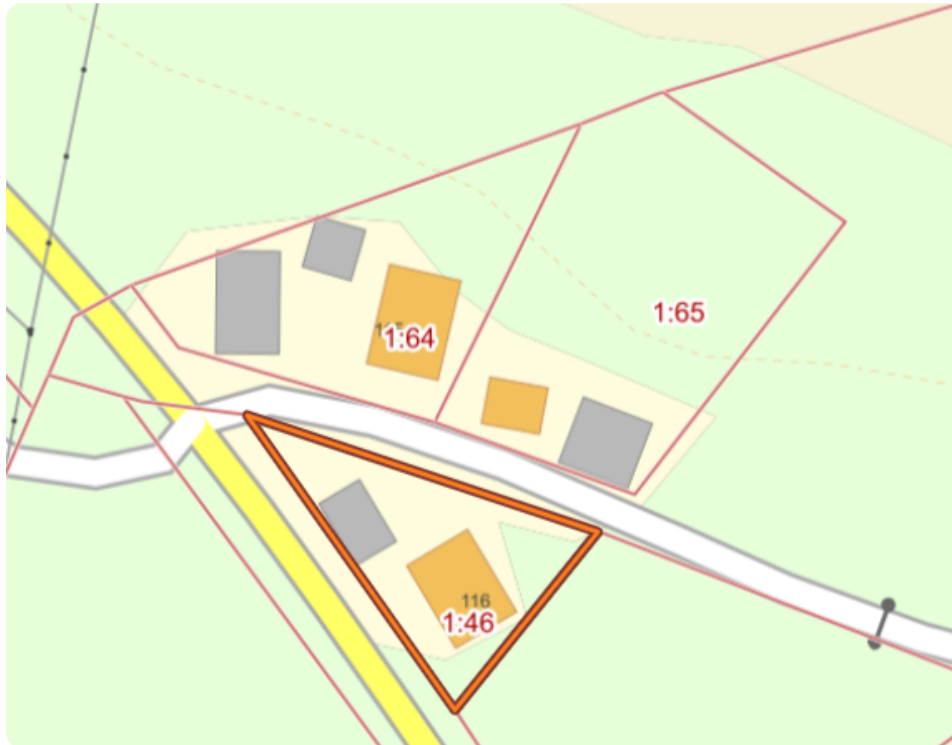


Garaget med plåtfasad



Tomten med huvudbyggnad och garage

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

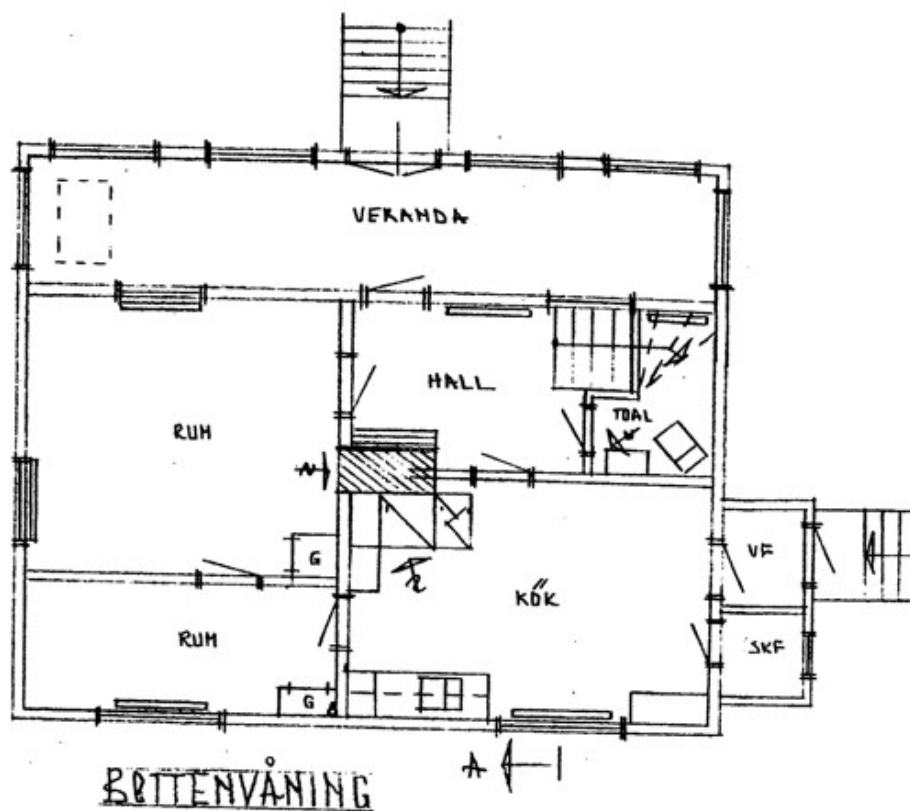


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

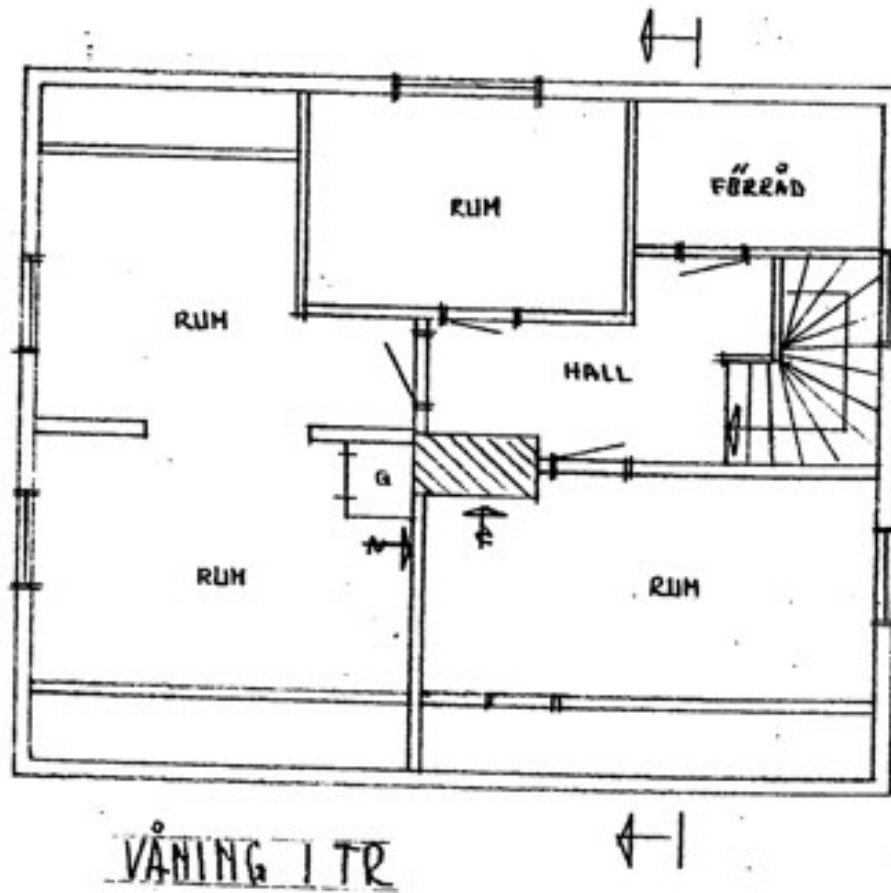


Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



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



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