

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SUNDSVALL
Fastighetsbeteckning	NORA 5:11
Värdetidpunkt	2025-12-03



Foto entréfasad med röd träpanel och vita detaljer

Innehållsförteckning

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

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-03.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SUNDSVALL NORA 5:11
Adress	Bryggjärn 190 85592 Kovland
Område	Bryggjärn
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2073-25-22
Nybyggnadsår	okänt
Värdeår	okänt
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

2.2 Allmän beskrivning

SUNDSVALL NORA 5:11 i Sundsvall kommun ligger vid Bryggjärn, 33 km från centralorten och med 20 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse, tjärn och av naturmark med skog.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande fritidshus i ett plan. Uppförd med plintar, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till ca 57 m², fördelat på 1-2 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 456 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar, träd och naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

225 000 KRONOR

Tvåhundraåtjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 947
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,94

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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-03 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 markägslag 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 1 456 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, buskar, träd och naturmark

Läge Klass 2: Strandnära högst 75 m utan egen strand

Omgivning Gles bebyggelse, tjärn och naturmark med skog

Avstånd 33 km till kommunens centralort
20 km från Kovland där det finns förskola, skola och livsmedelsbutik. Ytterligare serviceutbud finns i centrala Sundsvall

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Vatten Vatten saknas

Avlopp Avlopp saknas

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, ca 1960-talet *Källa: Fastighetsägaren*

Boarea 57 m² *Källa: Besiktning*
Boarea uppskattad
Fördelat på 1-2 rum och kök

Biarea 0 m²

Våningar Ett plan

Entréväning Hall/allrum, kök, sovrum och hygienrum

Grund Plintar

<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas, kopplade, vita
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Plastmatta
<i>Vägg</i>	Målade, tapet och bröstpanel
<i>Tak</i>	Panel
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el via radiatorer.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Elektro Helios), kyl/frys (Whirlpool) Enkelt kök i vinkel Låg standard, normalt skick
<i>Hygienrum</i>	WC, golv plastmatta, väggar Träpanel Separett Låg standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Äldre byggnad med låg standard, normalt skick

5.5 Övrig byggnad

<i>Förråd</i>	Enkel äldre byggnad med träfasad och plåttak. nyttjas som kallförråd. anslutningar saknas Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
---------------	--

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Finns, Folksam	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
-------------------	----------------	--------------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns en del 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. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-09-02, 33 401 SEK, beslutsnummer 12254584373: 2025-09-04, D-2025-00313895:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 126 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	59 000 kr	1990-05-10	90/8788	
2	67 000 kr	1991-08-13	91/20206	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÅG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	2281-83/44.3

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: Sundsvall NORA 5:11
Last: SUNDSVALL NORA 5:2

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 116 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

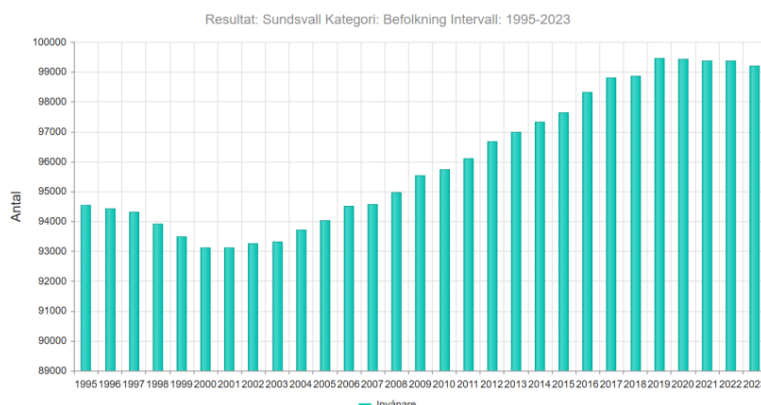
varav mark 116 000 kr

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, MSC1), där en stor del bor i centralorten Sundsvall. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

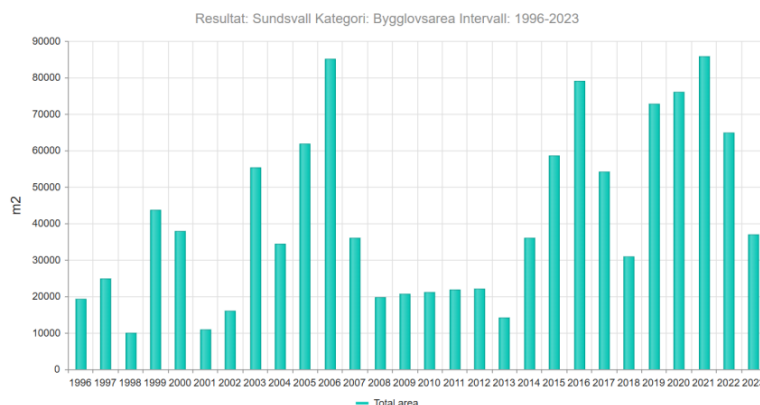
Sundsvalls kommun har en yta på cirka 4 446 km². Kommunen har utmärkta vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 och E14 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sundsvall till omkringliggande områden. Sundsvalls kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

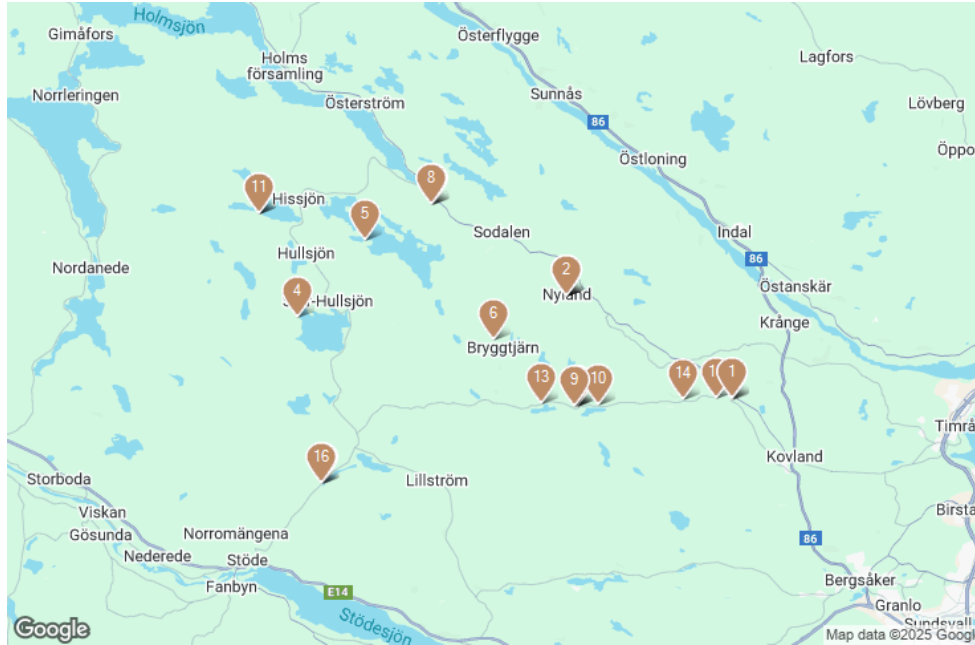
Byggande i kommunen

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:

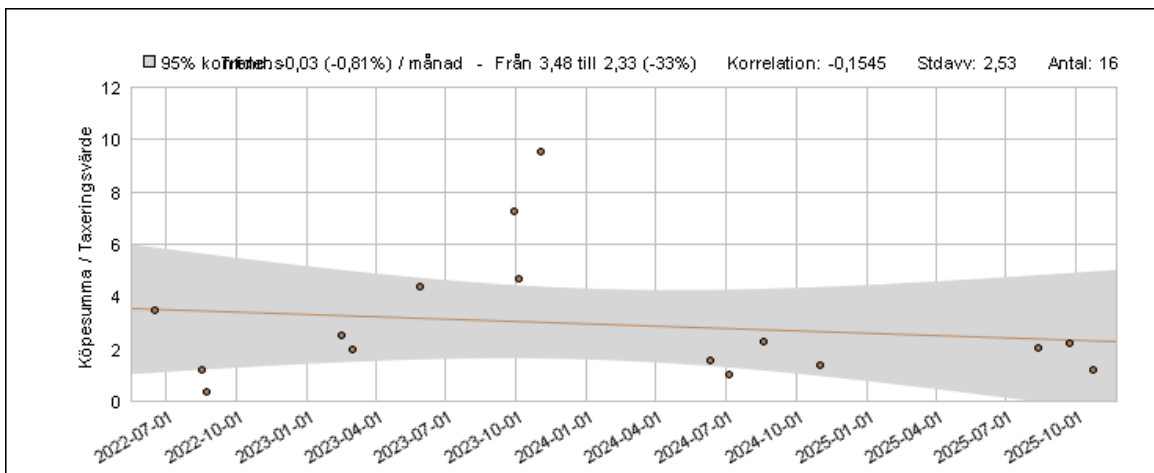


8.2 Ortsprisanalys

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/taxeringsvärde. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 213, areal tomt 805 - 4 260 m² under perioden 2022-06-16 och framåt.

Sökningen genererade 16 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 35 000 - 660 000 kr. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,4 - 9,6 med medel 2,9, se nedanstående tabell. Den senaste tiden (från 2024-01-01 och framåt) ligger K/T i genomsnitt på ca 1,7.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Sundsvall	Gåltjärn 3:61	2025-10-24					2 753	N	L	1,2	216	595 000
Sundsvall	Indals-Nyland 2:30	2025-09-24					805	S	L	2,2	621	500 000
Sundsvall	Indals-Nyland 2:30	2025-08-13					805	S	L	2,0	571	460 000
Sundsvall	Edstasand 1:16	2024-11-01					1 305	N	L	1,4	77	100 000
Sundsvall	Hullsjön 7:59	2024-08-20					1 785	S	L	2,3	324	579 000
Sundsvall	Nora 2:11	2024-07-06					1 675	E	L	1,0	21	35 000
Sundsvall	Indals-Nyland 2:30	2024-06-10					805	S	L	1,6	441	355 000
Sundsvall	Sodalen 2:51	2023-11-02					4 260	E	L	9,6	155	660 000
Sundsvall	Nora 1:15	2023-10-05					2 015	N	L	4,7	174	350 000
Sundsvall	Nora 9:7	2023-09-29					1 130	N	L	7,3	566	640 000
Sundsvall	Hullsjön 7:86	2023-05-29					3 880	N	L	4,4	129	500 000
Sundsvall	Nora 24:11	2023-03-01					3 342	E	L	2,0	30	100 000
Sundsvall	Västansjö 2:20	2023-02-14					1 435	S	L	2,6	261	375 000
Sundsvall	Gåltjärn 1:17	2022-08-22					1 100	N	L	0,4	64	70 000
Sundsvall	Gåltjärn 2:25	2022-08-17					1 290	N	L	1,2	194	250 000
Sundsvall	Kärvsta 1:77	2022-06-16					1 290	S	L	3,5	388	500 000
Medel											2,9	264

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

En jämförelse görs även med sålda småhus i området (typkod 220), med liten boarea (40-70 m²) samt lägre standard (20-28 standardpoäng). Vilka har sålts i intervallet 140 000 – 650 000 kr, motsvarande 2 200 – 11 000 kr/m² boarea.

Värderingsobjektet har ett gott läge med utsikt mot Bryggjärn. Läget är lantligt och tämligen avskilt. Fritidshuset är äldre med låg standard och normalt skick, Sammantaget bedöms värdet ligga kring genomsnittligt K/T för de senaste försäljningarna och bedöms uppgå till 225 000 kr, motsvarande K/T 1,72.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

225 000 KRONOR

Tvåhundraåtjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 947
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,94

Sundsvall 2025-12-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Fotot gavelfasad med röd träpanel och vita detaljer



Fotot gavelfasad med röd träpanel och vita detaljer



Foto gavel och baksida. Fasad med röd träpanel och vita detaljer



Foto förråd med röd träpanel och vita detaljer

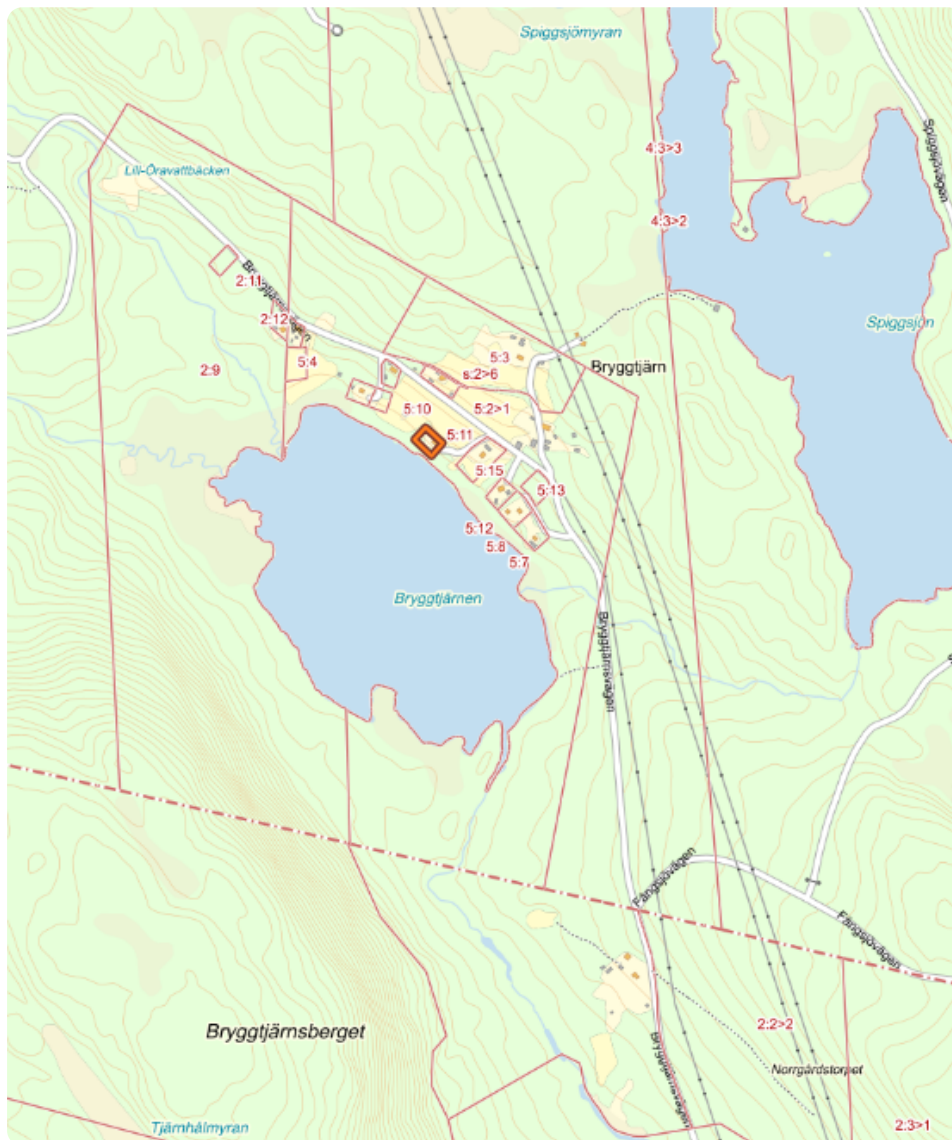


Foto förråd med röd träpanel och vita detaljer

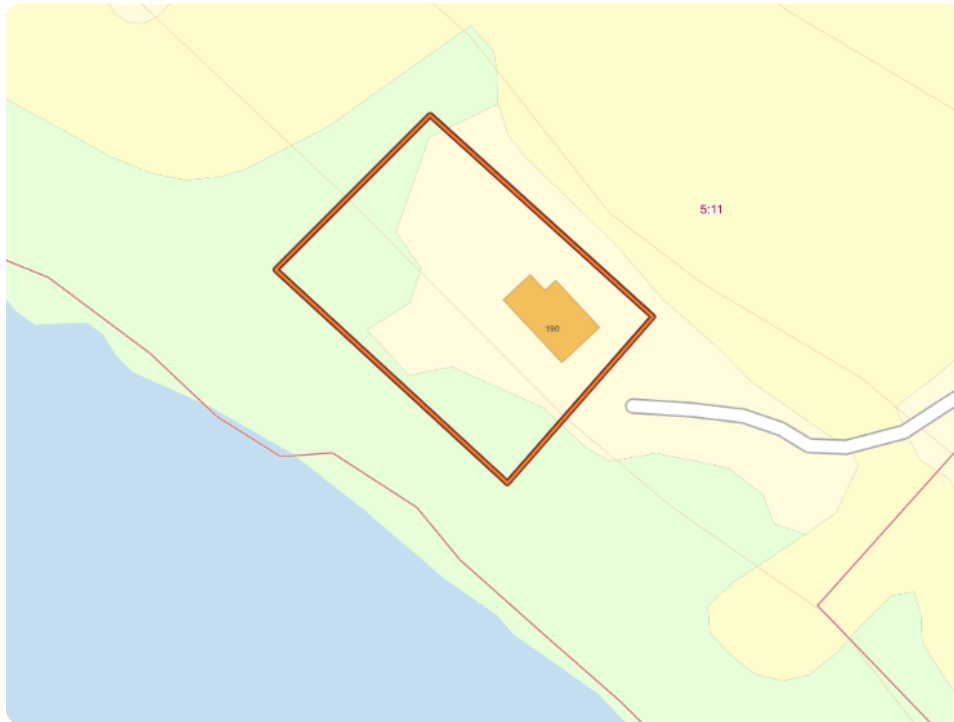


Vy mot Bryggjärn

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

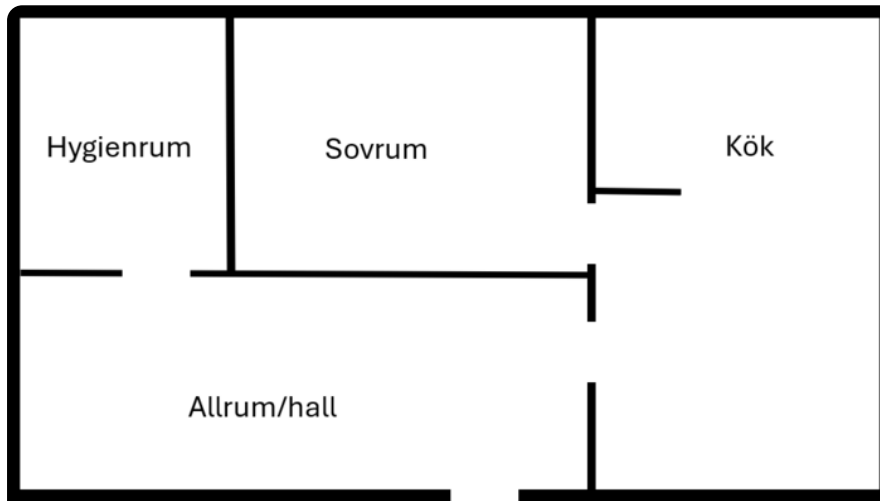


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.