

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Sundsvall**

**Fastighetsbeteckning**

**Sköle 3:34**

**Värdetidpunkt**

**December 2025**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet i juli 2025. Fasad med grönmålad träpanel med vita detaljer samt uteplats.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Sundsvall Sköle 3:34	Lagfaren ägare	F-2422-25-22
Objektets adress	Lövgränd 12 864 31 Matfors	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-07-25

### Allmän Beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1920. Uppförd i 1,5 våningar samt liten källare
Boarea	130 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Mark	615 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar mm
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Matfors ca 1,9 mil väster om Sundsvall, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villaområde. Förskola, skola (F-9) och hälsocentral mm finns i Matfors. Ytterligare utbud med service finns i Sundsvall
Övrigt	Förråd/gästrum på ca 35 kvm byggnadsarea (enligt okulärbesiktning)

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

**975 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 875 000 – 1 075 000 kronor

Kr/kvm Boarea	7 500 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,8
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-12-30

**Värderingsinstitutet Norra AB**



Malin von Sicard

Av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & 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.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	<p>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.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utföres 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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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.

Värderingsunderlag	
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 rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Peter Norum i närvaro av fastighetsägaren 2025-07-25. I samband med denna uppdaterade värdering har inte någon ny besiktning genomförts. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen i juli 2025. 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.
Miljöaspekter	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.
Miljöcertifiering	Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät. Elkontakter/uttag i hall är ej färdigställda efter renovering.
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	-
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

<b>Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad</b>		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1920 (enligt taxering)
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme  Ventilation	Krypgrund/källargrund. Liten del med enklare källare. Trä Träpanel. Äldre panel i behov av målning/renovering 3-glas, förutom hall med 2-glas. Färg vita Plåt Vattenburen via radiatorer/golvvärme. Bergvärmepump (CTC) samt öppen spis/Vedkamin. (Godkänd funktion av eldstäder och rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas). Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1  Våning 2  Våning 3	Enklare liten källare med vattenmätare och avloppsledningar. Entréplan med hall, hygienrum (ej färdigställt), kök, sovrum samt vardagsrum. Våning 1 trappa med hall, wc/dusch samt 3 st sovrum
Kök	Utformning  Utrustning	Vinkelkök med matplats. Bra skick och standard. Ca 8 år gammalt Ljusa skåpluckor. Spishäll (Ikea), ugn (Ikea), mikro (Ikea), fläkt (Ikea), Inbyggd kyl och frys (Ikea), diskmaskin (Husqvarna)
Hygienrum Entréplan	Ytskikt  Utrustning	Kakel och klinker men ej färdigställt. Renovering av wc/dusch/tvättstuga påbörjad med nya ytskikt som ej färdigställts samt att utrustning saknas. Saknas
Hygienrum Övre plan	Ytskikt  Utrustning	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Något äldre skick med normal standard. Tvättställ, toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Plastmatta/textil/klinker Tapet/träpanel Träpanel, målat Delvis äldre/slitna ytskikt. Innertak, lister och foder ej färdigställt efter renovering.
Övrigt		Uteplats. Balkong som saknar räcke
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Renoverat kök och bergvärme. Delvis äldre/slitna invändiga ytskikt samt att färdigställande efter renovering återstår. Behov av utvändigt målning/renovering av fasaden. Ej färdigställd renovering av hygienrum.

### Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Förråd/gästrum	Äldre byggnad med enklare standard med en byggnadsarea (BYA) på ca 35 kvm (uppskattad yta). Där ena delen är isolerat med två rum med el och den andra delen är ett enklare förråd utan isolering. Stomme av trä med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Isolerade delen har använts som tonårslum. Sämre skick både in- och utvändigt. Ansluten till el.
----------------	--

### Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 252 000 kr, varav byggnad 887 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 365 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 737 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		-
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

### Övrigt

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).
Försäkring	Försäkringsbolag Folksam (enligt muntlig uppgift från fastighetsägaren i juli 2025)

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 80 - 160 kvm, tomtareal < 5 000 kvm samt K/T > 0,5 och byggår före år 2000.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 600 000 – 3 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 600 – 29 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,5 – 2,3, med en genomsnittlig nivå på 1,2 den senaste tiden (taxering 2024).

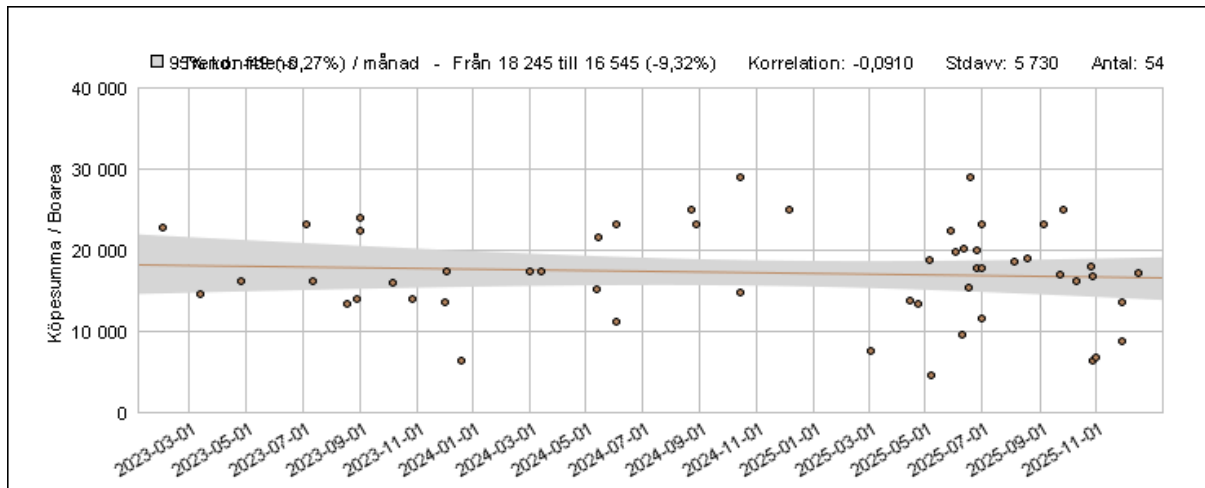


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett centralt läge i Matfors med mindre tomt än snittet. Byggnaden är äldre med normal standard. Byggnaden är behov av att färdigställa hygienrummets renovering samt tidigare påbörjade renoveringar. Delvis eftersatt underhåll och äldre ytskikt. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton från juli 2025

Huvudbyggnad

Exteriör



Entréfasad



Fasad och uteplats på framsidan

Övriga byggnader



Byggnad med förråd/gästrum

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

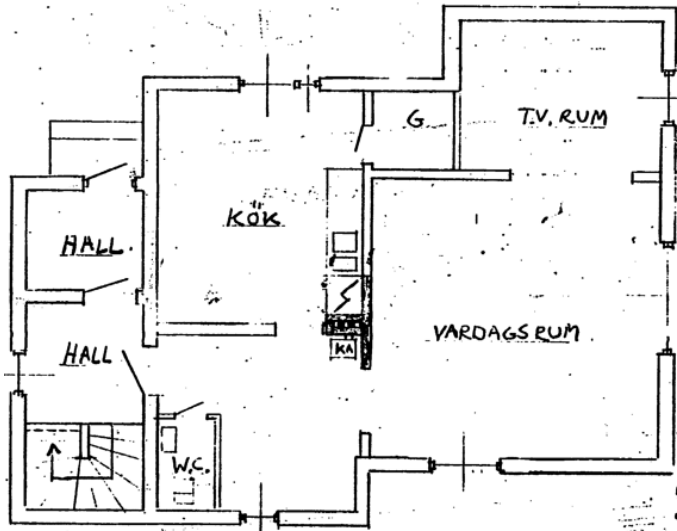


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

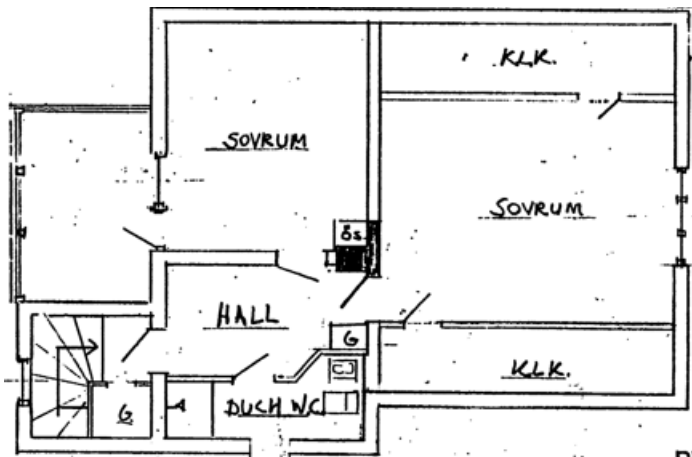


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



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



Planritning, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma, bl.a. är det stora sovrummet uppdelat i 2 st mindre sovrum. Källa: sundsvall.se

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Sundsvall Sköle 3:34	<b>UUID</b> 909a6a80-e72e-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 220075372	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> -
<b>Län- och kommunkod</b> 2281	<b>Distrikt</b> Tuna Socken: tuna	<b>Distriktskod</b> 320003	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-10-16  <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-12-19

## Adress

**Adress**  
Lövgränd 12  
864 31 Mattfors

## Inskrivningsinformation

Lagfart

<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b> D-2016- 00135737:1
--------------	--------------	------------------------	-------------------------------------

Anteckningar

<b>Innehåll</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
Utmätning 2025-10-10 554 570 sek beslutsnummer 12255019288	2025-10-15	D-2025-00372993:1
Utmätning 2025-10-10 554 570 sek beslutsnummer 12255019429	2025-10-15	D-2025-00372998:1

### Anmärkningar

Avser inteckning 92/3852  
Avser inteckning 10/12375  
Avser inteckning D-2015-00376782:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5  
Totalt belopp: 737 000 SEK

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	170 000 SEK	1985-01-16	85/528
2	205 000 SEK	1992-02-24	92/3850

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	228 000 SEK	1992-02-24	92/3852
4	27 000 SEK	2010-07-07	10/12375
5	107 000 SEK	2015-08-28	D-2015-00376782:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

<b>Myndighet</b> Lantmäteriet	<b>Kontorbeteckning</b> Härnösand
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63	<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Åsta,skjöle,bällsta med tångsta utgods och fors,matfors,tuna socken	1942-09-01	2281K-MAT-1

### Anmärkningar

Samf akt tuna 83,84,105,114,129,217,276,349,447,468,1359 berörs av bpl,vatten i ljunger o öster-rännöbodsjön inom bpl

## Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

<b>Typkod</b> Småhusenhet, bebyggd (220)	<b>Taxeringsenhetsnummer</b> 120400-0	<b>Samtaxerad</b> Nej	<b>Typ av fastighet</b> Fastighet
<b>Taxeringsår</b> 2024	<b>Taxeringsvärde</b> 1 252 000 SEK	<b>därv byggnadsvärde</b> 887 000 SEK	<b>därv markvärde</b> 365 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>	<b>Andel</b> 1 / 1	<b>Juridisk form</b> Fysisk person	

### Värderingsenhet småhus tomtmark 40683497 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 365 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2281034	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Utgör en eller flera självständiga fastigheter	<b>Tomtareal</b> 615 kvm
<b>Strand</b> Inte strand eller strandnära mer än 150 m	<b>Vatten och avlopp</b> Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

### Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 40684497 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 887 000 SEK	<b>Bebyggelseyp</b> Friliggande	<b>Total standardpoäng</b> 28	<b>Bostadsyta</b> 130 kvm
<b>Biutrymmesyta</b>	<b>Värdeyta</b> 130 kvm	<b>Nybyggnadsår</b> 1920	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Värdeår</b> 1929	<b>Under byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b>

## Allmänna delen

## Åtgärd

### Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Avsöndring KB	1909-08-21	22-TUN-2442
Fastighetsbestämning	1985-11-15	2281-85/190

## Ursprung

Sundsvall Sköle 3:31

## Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6914699.9	604497.6



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

## Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	615 m <sup>2</sup>	615 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Tuna Skjöle 3:34	1950-01-20	
Y-Tuna Sköle 3:34	1988-06-08	2281-87/203

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige