

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Sundsvall**

**Fastighetsbeteckning**

**Västermalm 3:14**

**Värdebidpunkt**

**Juni 2024**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Bostadshus med tegelfasad samt ljus träpanel. Grusad infart och trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

---

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 Västermalm 3:14	Lagfaren ägare	F-1085-24-22
Objektets adress	Sleipnervägen 2 857 41 Sundsvall	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-06-24

### Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1967. Uppförd i 1 våning samt suterräng.
Boarea	120 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	50 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 021 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Granlo ca 3 km väster om centrala Sundsvall, se även karta i bilaga. Bostadsläge med närhet till affär, hälsocentral, skola och förskola mm. Goda bussförbindelser till centrala Sundsvall.
Övrigt	Det finns även ett förråd, gäststuga, paviljong och växthus.

### Marknadsvärde

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

**2 650 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 2 400 000 – 2 900 000 kronor

Kr/kvm Boarea	22 083 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,1
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2024-06-26

**Värderingsinstitutet Norra AB**



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet 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 undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	<p>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a>).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Malin Von Sicard i närvaro av den ena fastighetsägaren.</p> <p>Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.</p>
Miljöaspekter	<p>Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.</p>

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	<p>Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2. På grannfastigheten (Tornvillan 7) finns det idag en låg bebyggelse. Här antogs 2022 en ny detaljplan som medger flerbostadshus i flera våningar. För ytterligare information kring detaljplanen hänvisas till kommunen.</p>
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten (enligt taxeringen)
Avlopp	Kommunalt avlopp (enligt taxeringen)
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	-
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt suterräng
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1967 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Källargrund, fuktfläck finns på vägg i gillstuga/sovrums
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Träpanel/tegel
	Fönster	3-glas. Moderna. Färg: vita. Fuktfläckar/missfärgat vid några fönster. Vidare undersökning rekommenderas. Enstaka äldre 2-glasfönster. Nya ytterdörrar, färdigställande vid igensatt sidofönster ej klart
	Yttertak	Plåt med tegelprofil. Fukt i tak vid genomföring av frånluft i kök och badrum. Vidare undersökning rekommenderas.
	Värme	Vattenburen via radiatorer till fjärrvärme. Luft/luftvärmepump (Mitsubishi). Öppen spis (ej besiktad)
	Ventilation	Frånluft i kök och badrum
	Övrigt	Balkong
Planlösning	Våning 1	Suterrängvåning med hall relax/tvätt/pannrums, gillstuga/sovrums, rum, förråd och garage
	Våning 2	Entréplan med hall, kök, vardagsrum, 3 sovrum, wc och wc/dusch
Kök	Utformning	Vinkelkök från ca 2018 med matplats. Normal standard
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spishäll (IKEA), fläkt (fungerar enligt uppgift bristfälligt), ugn (IKEA), diskmaskin (Bosch), micro (IKEA) och kyl/frys (LG, side-by-side)
Hygienrum	Ytskikt	WC/dusch från ca 2008. Vägg med kakel. Golv med klinker. Golvvärme
	Utrustning	Tvättställ med kommod, toalett och dusch med glasvägg
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med kakel. Golv med plastmatta. Slitna/skadade ytskikt.
	Utrustning	Tvättställ och toalett
Tvättstuga/relax	Utrustning	Tvättstuga utrustad med tvättmaskin (Hisense) och torktumlare (Electrolux) samt badkar och duschkabin
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta/laminat/klinker/betong
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/träpanel/målade skivor Genomgående slitna/skadade ytskikt. Spår/lukt efter husdjur.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Genomgående renoveringsbehov av ytskikt samt åtgärdsbehov av fukt vid fönster och rörgenomföringar i tak mm.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förråd	Äldre förrådsbyggnad med röd träfasad och vita detaljer. Dåligt skick. Byggnadsarea ca 10 kvm (uppskattat).
Gäststuga	Gäststuga med röd träfasad och vita detaljer. Nyttjas som förråd. Byggnadsarea ca 15 kvm (uppskattat).
Paviljong	Paviljong med glaspartier. Byggnadsarea ca 10 kvm (uppskattat).
Växthus	Växthus. Byggnadsarea ca 7 kvm (uppskattat).

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 2 384 000 kr, varav byggnad 1 530 000 kr, Tax.år: 2021 varav mark 854 000 kr
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 986 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade och delvis belamrade med 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av friliggande småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 80 – 180 m<sup>2</sup>.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 2 290 000 – 4 250 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 19 600 – 41 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 1,7, med en genomsnittlig nivå på 1,4 den senaste tiden.

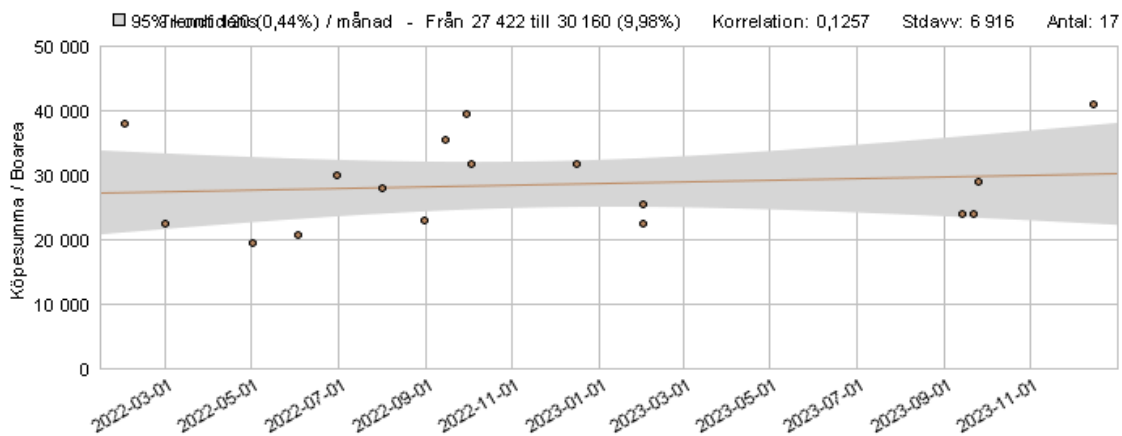


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett något sämre läge i området. Byggnaden är äldre med genomgående renoveringsbehov av ytskikt samt åtgärdsbehov av fukt vid fönster och rör genomföringar i tak mm. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, bostadshus. Entréfasad mot gården. Byggnad med tegel- och träfasad



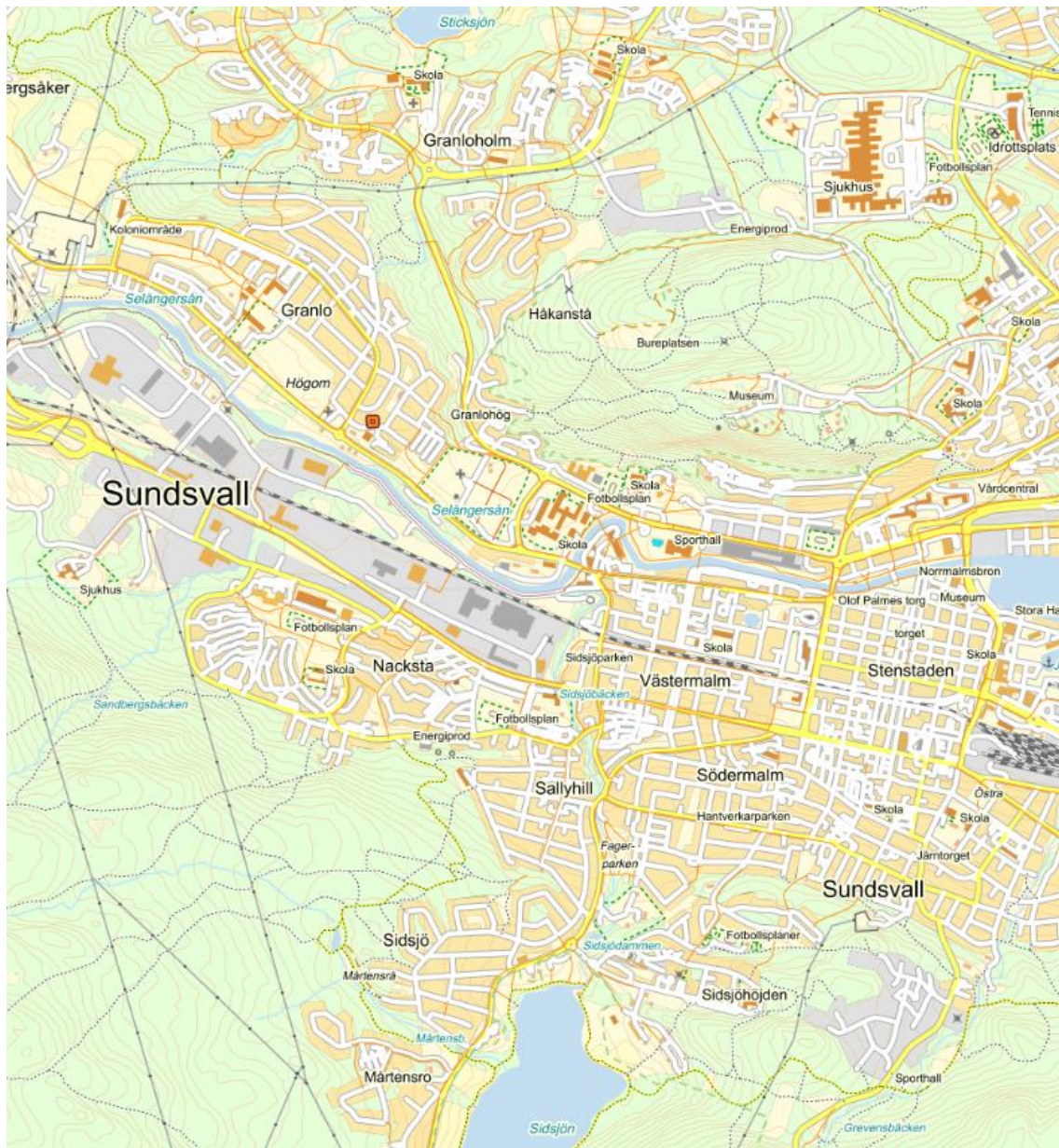
Foto, bostadshus. Fasad mot Sleipnervägen. Byggnad med tegel och träfasad.



Foto, övriga byggnader – rött förråd, vit paviljong med glaspartier, röd gäststuga och växthus



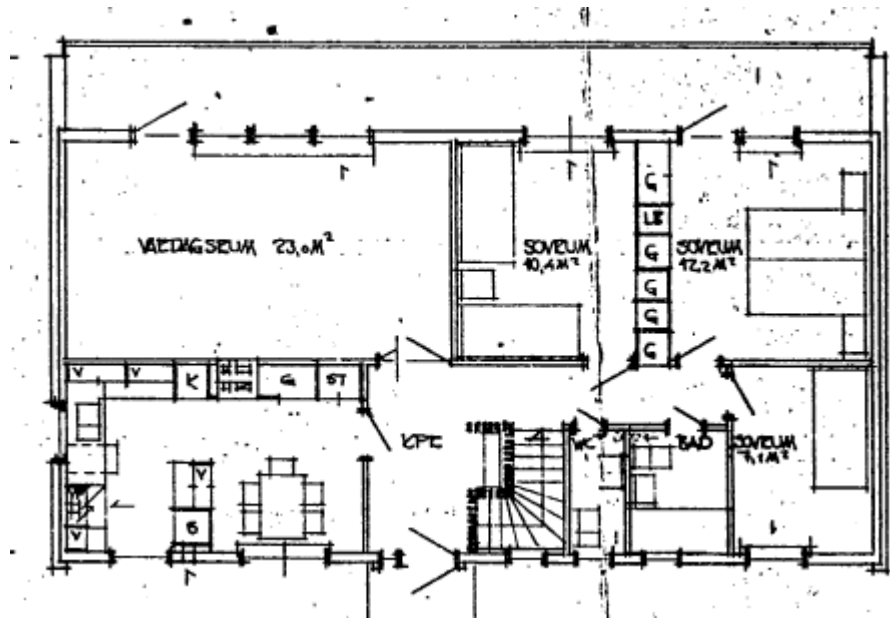
Kartor



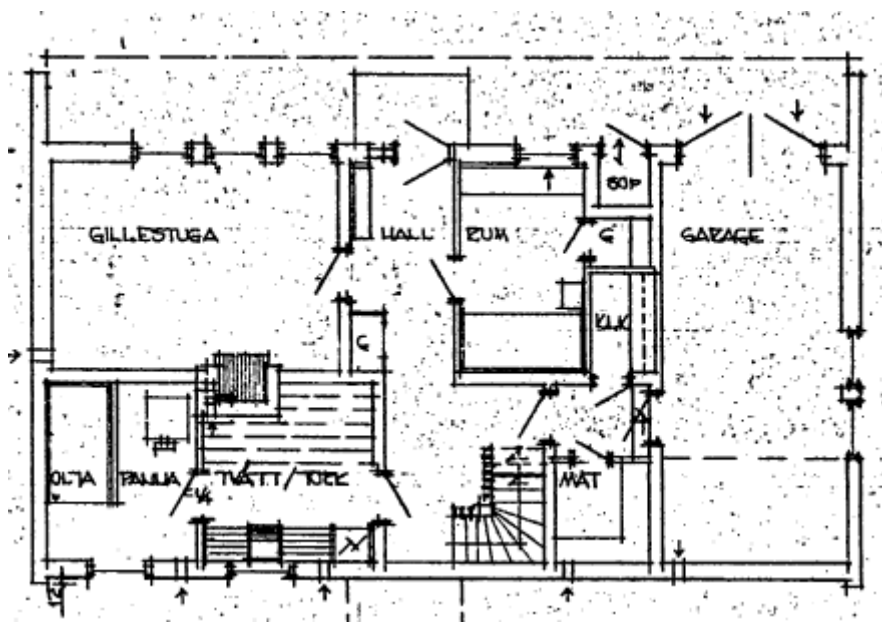
Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Planritning



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



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

## Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-06-20

## Fastighet

<b>Beteckning</b> Sundsvall Västermalm 3:14	<b>UUID:</b> 909a6a81-13a8-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2019-02-18
<b>Nyckel:</b> 220086758	<b>Län- och kommunkod</b> 2281	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2024-05-08
<b>Distrikt</b> Sundsvalls Gustav Adolf	<b>Distriktskod</b> 320004	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2024-06-19

## Adress

<b>Adress</b> Sleipnervägen 2 857 41 Sundsvall	
--	--

## Läge, karta

<b>Område</b>	<b>N</b> (SWEREF 99 TM)	<b>E</b> (SWEREF 99 TM)	
1	6920697.1	617068.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

## Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>	
<b>Totalt</b>	1 021 kvm	1 021 kvm		

## Lagfart

<b>Ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
Köp (även transportköp): 2007-08-15 Köpeskilling: 1.750.000 SEK, avser hela fastigheten.				
<b>Anmärkning:</b> Namn 12/1362				

## Anteckningar

<b>Innehåll</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
Utmätning 2024-03-22 959 809 sek beslutsnr: 1224951986	2024-03-27	D-2024-00095532:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
<b>Anmärkningar:</b> Avser inskrivet ägande 859ec124-3825-4B90-853D-C067E37D8FD9		
Utmätning 2024-03-22 959 809 sek beslutsnr 1224953602	2024-03-27	D-2024-00095533:1
<b>Anmärkningar:</b> Avser inteckning 13/13409 Avser inteckning d-2016-00294480:1		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-05-07	D-2024-00142862:1

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 1.986.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	130.000 SEK	1974-09-18	74/4561
2	560.000 SEK	1999-08-18	99/6983
3	100.000 SEK	2000-03-06	00/2170
4	960.000 SEK	2007-10-05	07/20563
5	68.000 SEK	2010-05-12	10/7785
6	43.000 SEK	2013-07-31	13/13409
7	125.000 SEK	2016-06-23	D-2016-00294480:1

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Granlohög, Omr vid, Utvidgn	1969-09-10	2281K-S261 <a href="#">Akt</a>

### Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
107720-0
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

<b>Taxeringsvärde</b> Taxeringsår	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2021	2.384.000 SEK	1.530.000 SEK	854.000 SEK
<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Ägandetyyp</b>
<b>Värderingsenhet småhusmark 011463497.</b>			
<b>Taxeringsvärde</b> 854.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2281015	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Självständig	
<b>Tomtareal</b> 1 020 kvm	<b>Strand</b> (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	<b>Vatten o avlopp</b> Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	<b>Antal lika</b> 1		
<b>Värderingsenhet småhusbyggnad 011464497.</b>			
<b>Bebyggelseyp</b> Friliggande	<b>Taxeringsvärde</b> 1.530.000 SEK	<b>Total standardpoäng</b> 33	
<b>Bostadsyta</b> 120 kvm	<b>Biutrymmesyta</b> 50 kvm	<b>Värdeyta</b> 130 kvm	
<b>Nybyggnadsår</b> 1967	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b> 1967	
<b>Under Byggnad</b> Nej	<b>Antal lika</b> 1		

### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1966-09-23	2281K-A1665 <a href="#">Akt</a>

### Ursprung

Sundsvall Sundsvall 1:2
-------------------------

### Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Y-Sundsvall Stg 2c	1988-06-08	2281- 87/203	<a href="#">Akt</a>

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet      Kontorbeteckning: Härnösand  
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet