

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sandviken

Fastighetsbeteckning

Skiffern 3

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Brunröd tegelfasad med bruna detaljer, trädgård med gräsmatta och enstaka buskar.

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	Sandviken Skiffern 3	Lagfaren ägare	F-497-25-21
Objektets adress	Blodstengatan 19 811 54 Sandviken	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-21

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1973. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	120 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök.
Biarea	214 kvm (enligt taxeringen), gillestuga, flera rum och garage.
Tomtmark	899 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av asfalterad uppfart, stenlagd gångväg, trädgård med gräsmatta och enstaka buskar
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Sandviken, ca 5 km från Sandvikens centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse. Förskola, skola, hälsocentral samt ytterligare utbud med service finns i Sandviken.
Övrigt	Det finns även ett vidbyggt garage till bostaden med ingång via källaren samt ett förråd på tomten. Altan (trädäck) i söderläge.

Marknadsvärde

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

2 250 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 050 000 – 2 450 000 kronor

Kr/kvm Boarea	18 750 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,23
---------------	---------------	------------------------------------	------

Sandviken 2025-04-03

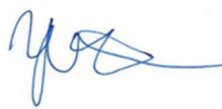
Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Johan Hernblom

Civilingenjör och
Fastighetsvärderare

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	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. 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.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	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. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Johan Hernblom i närvaro av fastighetsägaren samt personal från kronofogden samt personal på uppdrag av kronofogden. 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.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1974
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Tegel 2-glas. Äldre. Bruna. Betongpannor, bruna Direktverkande el, varmvattenberedare (Nibe), luftvärmepump (Daikin) samt braskamin i källarens gillestuga. Mekanisk frånluft i våtrum och kök. Beträffande eldstäder kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med gillestuga, 4 rum (varav några inredda som sovrums), kontor, förråd, wc, dusch, bastu, tvättstuga samt hobbyrum, Entréplan med hall, wc, vardagsrum och kök i öppen planlösning, 4 sovrums samt dusch/wc.
Kök	Utformning Utrustning	Parallellt kök med matplats. Normalt skick. Normal standard Vita skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (Skänninge Ventilation AB), kyl/frys (Husqvarna), DM (Siemens)
Hygienrum 1 entréplan	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med kakel och tapet. Golv med plastmatta Tvättställ, toalett, dusch med glasvägg, samt kombitvättmaskin (TM/TT)
Hygienrum 2 entréplan	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta Tvättställ och toalett
Hygienrum 3 källare	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta Tvättställ och toalett
Hygienrum 4 källare	Ytskikt Utrustning	Dusch, bastu och omklädnings. Målade väggar. Golv med plastmatta. Duschkabin och bastu.
Tvättstuga (källarvåning)	Utrustning	Kombimaskin (TM/TT) samt torkutrymme
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta/sten Tapet/målade/träpanel Träpanel/målade takskivor
Övrigt		Vidbyggt dubbelgarage med vipportar, nås även via bostadens källare. Altan i söderläge.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard och i normalt skick. Avstannad mindre renovering (flytt av späljévägg i mat- plats/allrum/vardagsrum). Mellanväggar har uppförts för skapande av ett extra sovrums i entréplan samt två extra sovrums i källare.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad 2	Förrådsbyggnad med brunmålad träfasad (liggande panel) och papptak och mindre del plåttak. Nyttjas som förråd. Normalt skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
-----------	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	1 825 000 kr, varav byggnad 1 534 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 291 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 700 000 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	Energideklaration utförd: 2018-04-21. Källa: Boverket
Försäkring	Försäkringsbolag Länsförsäkringar, enligt lämnad uppgift från fastighetsägaren.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av friliggande småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i Sandviken från 2024-09-03 och framåt med en boarea mellan 105 och 145 kvm samt en tomtareal mellan 386 och 1 400 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen samt byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 1 350 000 – 3 400 000 kr med ett genomsnittspris på 2 130 893 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 10 791 – 27 419 kr/kvm, med en genomsnittlig nivå på 17 495 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 1,7, med en genomsnittlig nivå på 1,15.

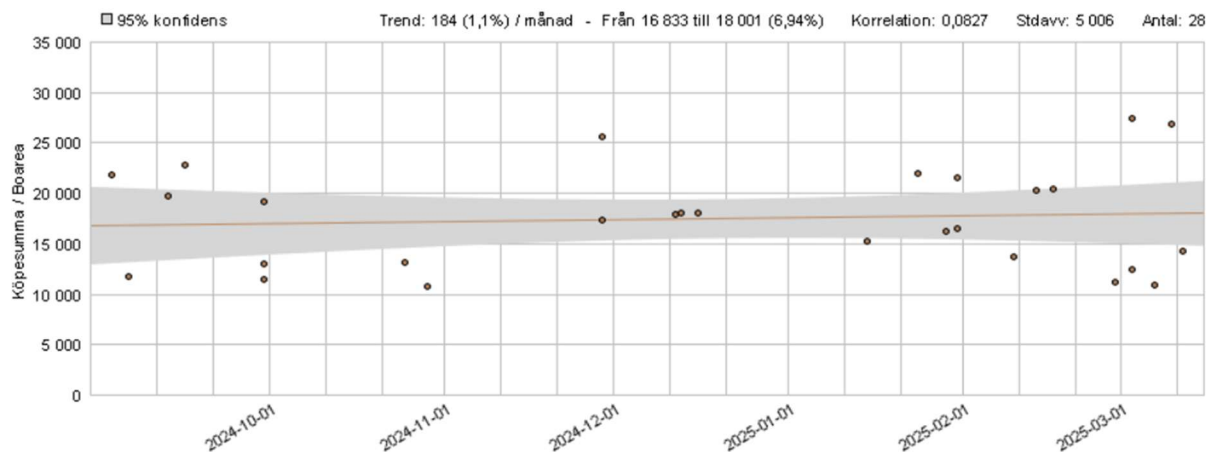


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under de senaste två åren har fyra fastigheter, med byggår 1972-1975 och boarea 112 – 144 kvm, sålts i det aktuella villaområdet i intervallet 2 050 000 – 2 810 000 kr, motsvarande 14 236 – 25 089 kr/kvm med ett medelvärde på 20 210 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i Sandviken. Byggnad med normal standard och till synes normalt underhållen med i huvudsak renoverade ytskikt. Uppvärmning sker via direktverkande el och luftvärmepump. Altan i Söderläge. Många hygienrum och möjliga sovrum. Sammantaget, bedöms värdet därav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, stort altandäck i söderläge.



Foto, friliggande förråd på tomten.



Foto, vidbyggt dubbelgarage med kommunikation till källare.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

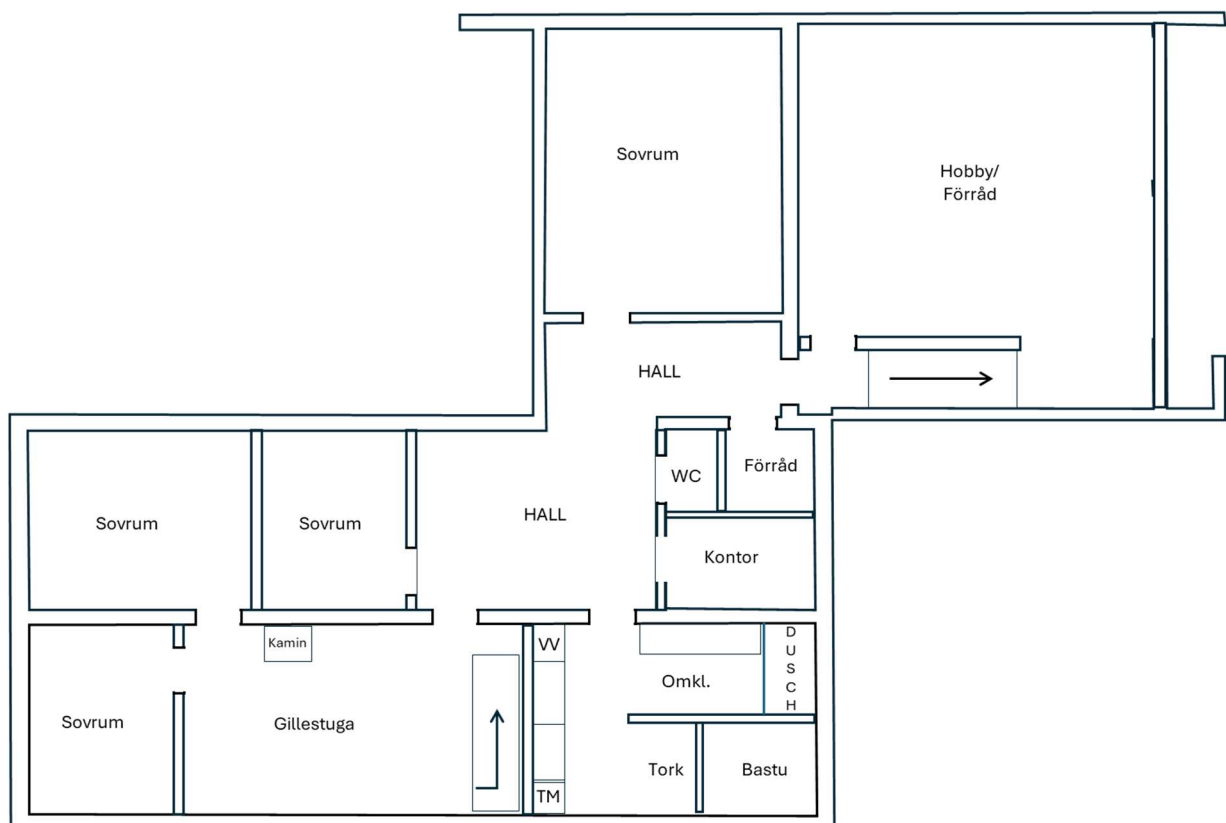


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entré våning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, källarvåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-02

Fastighet

Beteckning Sandviken Skiffern 3	UUID: 909a6a7e-4281-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 210098794	Län- och kommunkod 2181	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-16
Distrikt Ovansjö	Distriktskod 316006	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-28

Adress

Adress Blodstensgatan 19 811 54 Sandviken	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6719326.1	595519.0	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	899 kvm	899 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-13, 1 537 419 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-24263-25	2025-01-15	D-2025-00016161:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 8b75c360-271C-4B6E-B5D3-D4C79A8DCF66 Avser inskrivet ägande 98cda967-A443-40E6-ACD9-641DA88A4566 Avser inteckning 03/26118 Avser inteckning 10/1797 Avser inteckning 74/3888 Avser inteckning 84/15230 Avser inteckning 90/2012 Avser inteckning 90/2013 Avser inteckning d-2018-00469351:3		
Utmätning 2024-12-16 167 810 sek beslutsnummer 12246044213	2024-12-20	D-2024-00436651:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 8b75c360-271C-4B6E-B5D3-D4C79A8DCF66 Avser inteckning d-2018-00469351:3		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-16 167 810 sek beslutsnummer 12246044395	2024-12-20	D-2024-00436652:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 8b75c360-271C-4B6E-B5D3-D4C79A8DCF66		
Utmätning 2024-06-11 586 658 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12243727075	2024-06-14	D-2024-00189657:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 98cda967-A443-40E6-ACD9-641DA88A4566 Avser inteckning d-2018-00469351:3		
Utmätning 2024-06-11 586 658 sek, beslutsnummer 12243726887	2024-06-14	D-2024-00189658:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 98cda967-A443-40E6-ACD9-641DA88A4566		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 1.700.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200.000 SEK	1974-07-10	74/3888
2	150.000 SEK	1984-12-06	84/15230
3	50.000 SEK	1990-03-14	90/2012
4	50.000 SEK	1990-03-14	90/2013
5	200.000 SEK	2003-11-26	03/26118
6	250.000 SEK	2010-01-29	10/1797
7	800.000 SEK	2018-09-24	D-2018-00469351:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Storstreten	1973-01-12	2181-4019 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
336878-0
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	1.825.000 SEK	1.534.000 SEK	291.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 038862444.

Taxeringsvärde 291.000 SEK	Riktvärdeområde 2181030	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 899 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 038863444.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.534.000 SEK	Total standardpoäng 36
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 214 kvm	Värdeyta 140 kvm
Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår	Värdeår 1973
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1973-02-07	2181-4022 Akt

Ursprung

Sandviken Björksätra 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
X-Sandviken Skiffern 3	1980-12-01	21- 80:1073	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet