

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sollefteå

Fastighetsbeteckning

Bäckdalen 4

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Blåmålad träpanel med vita detaljer. Tomt med högt gräs mm. Delvis snö/is.

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	Sollefteå Bäckdalen 4	Lagfaren ägare	F-507-25-22
Objektets adress	Bäckdalsvägen 7 881 34 Sollefteå	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-28

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1909. Uppförd i 1 ½ våning samt del med källare
Boarea	122 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 5 rum och kök
Biarea	70 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 220 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av tomt med högt gräs, buskar och träd och gränsar mot en bäck.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget strax söder om centrala Sollefteå, se även karta i bilaga. Omgivningen görs av villor och småindustri. Förskola, skola, hälsocentral och serviceutbud finns i Sollefteås centrum.
Övrigt	Det finns även ett uthus.

Marknadsvärde

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

300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 250 000 – 350 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 459 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,5
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-04-07

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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	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 Malin Von Sicard i närvaro av personal från 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 (enligt taxeringen)*
Avlopp	Kommunalt avlopp (enligt taxeringen)*
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	*) Vid besiktningstillfället var el, vatten och avlopp avstängt/frånkopplat, vilket medför risk för skador. Vidare undersökning rekommenderas
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar samt del med källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1909 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Källargrund och plintar. Vid besiktningstillfället noterades mikrobiell påväxt samt vatten/is på golvet i källaren. Vidare undersökning rekommenderas.
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Träpanel, äldre, delvis i sämre skick
	Fönster	3-glas. Moderna. Färg: vita
	Yttertak	Plåt
	Värme	Vattenburen via radiatorer till luft/vattenvärmepump (Mitsubishi). Byggnaden var vid besiktningstillfället kallställd vilket medför risk för skador. Fuktbläckar noterades vid flera radiatorer samt på källargolvet. Värmesystemets funktion/skick är okänt, vidare undersökning rekommenderas. Vedspis i köket, godkänd funktion avseende rökkanaler, ej verifierad.
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Källare med pannrum och förrådsutrymmen
	Våning 2	Entréplan med hall, tvättstuga, wc/dusch, kök, vardagsrum och 2 sovrum
	Våning 3	Våning 1 trappa med hall/allrum, wc, 2 sovrum, 2 alkover och förråd
Kök	Utformning	U-format kök med matplats. Normal standard och skick
	Utrustning	Träfärgade skåpluckor. Utrustad med spishäll, ugn (Electrolux), fläkt (Cylinda), diskmaskin (Electrolux) och kyl/frys (Beko) samt vedspis.
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch/bad. Vägg med plastmatta/målad väv samt golv med plastmatta. Normal standard och skick
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt	WC. Golv med plastmatta. Målad vägg. Sämre skick.
	Utrustning	Tvättställ och toalett
Tvättstuga	Utrustning	Äldre tvättstuga med tvättmaskin (Whirlpool). Golv med plastmatta. Vägg med våtrumstapet. Låg standard, sämre skick.
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta/laminat/trä
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel
	Tak	Målat/träpanel/målade skivor
Övrigt		-
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard och äldre till normalt skick. Läckage noterades vid flera radiatorer samt vattenskada och mikrobiell påväxt i källaren.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Uthus		Äldre byggnad med träfasad och plåttak samt grund av natursten. Låg standard och sämre skick. Risk att påverkas av vatten från närliggande bäck. Byggnadsarea ca 15 kvm (uppskattat)

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 642 000 kr, varav byggnad 516 000 kr, varav mark 126 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 467 500 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ledningsrätt. Akt: 22-SOL-2430.1, Ändamål: Vatten och avlopp, last Avtalsservitut. Akt: 22-IM3-35/494.1, Ändamål: Vattenledning, last
Övrigt		-
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2020-07-06 Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna huvudsakligen utan möbler. 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 småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 75 – 175 m², tomtareal < 5 000 m², K/T > 0,5 samt byggår före 1980. Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 150 000 – 1 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 300 – 14 300 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,5 – 3,2, med en genomsnittlig nivå på 1,6 den senaste tiden (huvudsakligen taxering 2021).

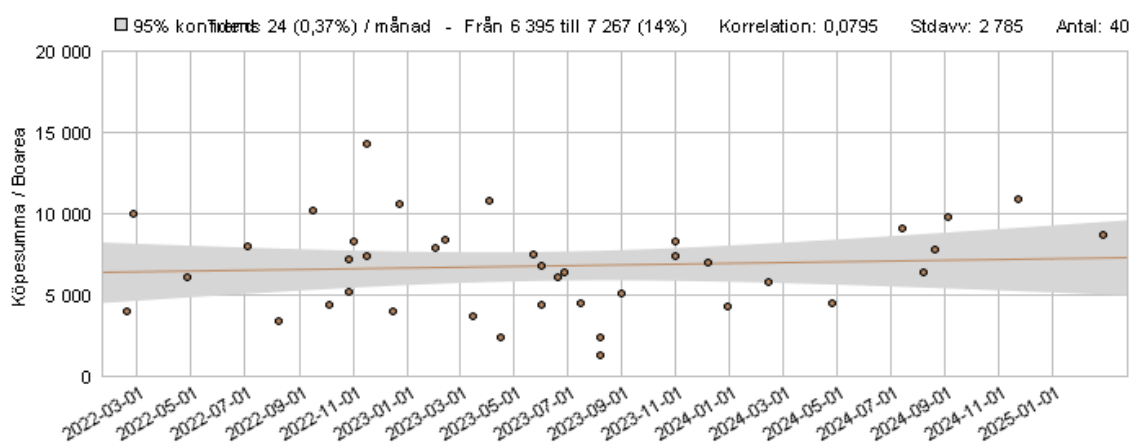


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Varav försäljningar med direkt närhet till värderingsobjektet redovisas i nedanstående tabell.

Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	KT	Kvmpris	Summa
HULLERGÅRDEN 4	2024-08-20	102	91	30	1940	1 108	1,2	7 843	800 000
SLÄTTEN 6	2024-02-14	170	150	39	1974	1 135	1,2	5 764	980 000
MYRAN 6	2023-12-29	93	27	29	1956	582	1,2	4 301	400 000
KUSKEN 8	2023-12-08	111	70	29	1939	1 175	2,0	7 027	780 000
KYRKVALLEN 2	2023-08-08	117	10	20	1930	2 290	0,5	1 282	150 000
GÄSTGIVAREGÅRDEN 17	2023-06-01	113	61	28	1960	926	1,2	4 424	500 000
MYRAN 5	2023-06-01	93	27	25	1957	645	2,1	6 827	635 000
ÄNGEN 9	2023-04-17	170	80	29	1955	1 213	0,8	2 352	400 000
SLÄDEN 2	2023-04-03	125	86	34	1957	1 154	2,6	10 800	1 350 000
HUMLEGÅRDEN 2	2022-12-16	152	76	28	1940	1 327	1,3	4 013	610 000
BIET 4	2022-10-27	93	27	25	1957	772	2,2	7 204	670 000
KUSKEN 11	2022-02-25	80	72	23	1950	1 092	2,9	10 000	800 000
BIET 5	2022-02-17	93	27	23	1956	645	1,4	4 032	375 000
Medel							1,6	5 836	

Tabell försäljningar. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre läge i området. Byggnaden har normal standard och äldre till normalt skick. Läckage noterades vid flera radiatorer samt att det var is/vatten i källaren. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, fasad mot gården. Ljusblå träpanel och vita detaljer.



Foto, fasad mot vägen. Ljusblå träpanel och vita detaljer.



Foto, uthus med röd träpanel och vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

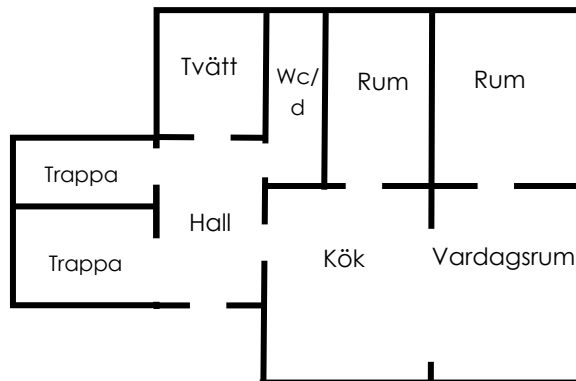


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

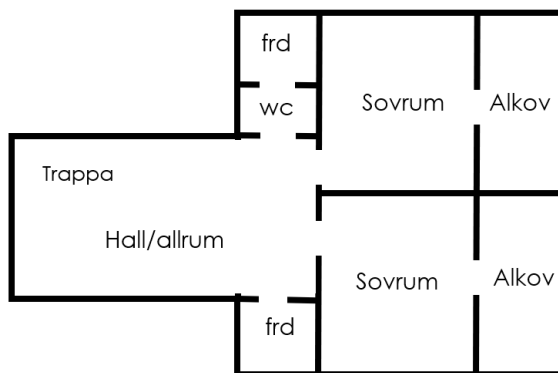


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planskiss våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-09

Fastighet

Beteckning Sollefteå Bäckdalen 4	UUID: 909a6a81-94b9-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-15
Nyckel: 220119804	Län- och kommunkod 2283	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-24
Distrikt Sollefteå	Distriktskod 321020	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-06

Adress

Adress

Bäckdalsvägen 7
881 34 Sollefteå

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7005763.6	614588.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 220 kvm	1 220 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2021-02-01	D-2021-00038753:1
Köp (även transportköp): 2021-01-27 Köpeskilling: 400.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-19, 849 505 sek, beslutsnummer 1225524493	2025-02-21	D-2025-00062764:1
Utmätning 2025-02-19, 849 505 sek, beslutsnummer 1225524212	2025-02-21	D-2025-00062765:1
Anmärkningar: Avser inteckning 75/1783 Avser inteckning 86/2901 Avser inteckning 89/5014 Avser inteckning d-2019-00401277:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 467.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	80.300 SEK	1975-06-18	75/1783
3	163.500 SEK	1986-09-03	86/2901
4	220.000 SEK	1989-12-14	89/5014
5	3.700 SEK	2019-09-16	D-2019-00401277:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut vattenledning	1935-10-23	35/494

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM3-35/494.1
	Beskrivning: Vattenledning		
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	22-SOL-2430.1 Akt

Anmärkning: Rätt till väg

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Sollefteå, Del av	1952-05-15	22-SOL-1683 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
416284-3				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	642.000 SEK	516.000 SEK	126.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
Värderingsenhet småhusmark 017489496.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden		
126.000 SEK	2283001	Självständig		

Tomtareal 1 220 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 017490496.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 516.000 SEK	Total standardpoäng 36
Bostadsyta 122 kvm	Biutrymmesyta 70 kvm	Värdeyta 136 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1902-10-23	22-SOL-2835 Akt
Ledningsåtgärd	1976-07-30	22-SOL-2430 Akt

Ursprung

Sollefteå Hullsta 1:11, 1:12

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Sollefteå Hullsta 1:58	1962-04-19	Akt
Y-Sollefteå Stg 1060	1989-09-27	2283-89/62 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---

Källa: Lantmäteriet