

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sundsvall

Fastighetsbeteckning

Rävsund 1:182

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Bostadshus med gulmålad träpanel samt uteplats. Gäststuga samt grusad infart och trädgård med snötäcke

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	Sundsvall Rävsund 1:182	Lagfaren ägare	F-416-25-22
Objektets adress	Malvalägen 7 862 34 Kvissleby	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-27

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1940. Uppförd i 1 1/2 våning samt källare
Boarea	89 m ² (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	13 m ² (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 188 m ² markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd samt av naturtomt, snötäckt.
Belägenhet	Värderingsobjektet har ett högt läge i Essvik, beläget ca 2 km nordost om Kvissleby och ca 14 km söder om Sundsvall, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villaområde och av naturmark. I Essvik finns förskola och skola F-6. I Kvissleby finns skola upp till årskurs 9, hälsocentral, samt visst serviceutbud med butiker och restaurang/pizzeria. Ytterligare service finns i centrala Sundsvall
Övrigt	Det finns även en gäststuga och ett uthus

Marknadsvärde

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

625 000 kronor

Bedömt värdeintervall 500 000 – 750 000 kronor

Kr/m ² Boarea	7 022 kr/m ²	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,5
--------------------------	-------------------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-03-02

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 fastighetsägaren. 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 utom 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)	Ja (enligt fastighetsägaren)
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1940 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Del med källargrund och del med krypgrund Trä/betong Träpanel. Dåligt skick/skador, renoveringsbehov 2-glas, äldre, flertalet med renoveringsbehov. Nytt fönster i sovrum och badrum. Färg: vita Plåt och tegelpannor. Fuktfläckar i innertak, men enligt uppgift är läckaget åtgärdat och delar av taket bytt Vattenburen via radiatorer samt golvvärme i badrum Kombipanna (Baxi, ca 5 år) pellets/elpatron Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum/förråd, lågt i tak (nås från utsidan) Entréplan med entré, wc/bad/tvätt, hall, vardagsrum, kök och sovrum Våning 1 trappa med 2 st rum samt förråd/klädkammare. Lågt i tak. Övre plan nås via brant trappa.
Kök	Utformning Utrustning	Äldre kök i vinkel med matplats. Låg standard och äldre skick Träfärgade skåpluckor (missfärgade). Spis (Elektro Helios), fläkt (Asea Skandia), kylskåp (Whirlpool) och frys (Samsung). Huvudsakligen äldre vitvaror.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Renoverat wc/bad/tvätt (ca 5 år). Vägg med våtrumsskiva och golv med plastmatta. Tvättställ med kommod, toalett och badkar samt tvättmaskin (LG, ca 4-5 år)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Liten (garderob) extra wc. Vägg med målade panelskivor. Golv med plastmatta (lös). Toalett
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta Tapet/målade/målad väv Målat/laminatskivor Huvudsakligen äldre/slitna ytskikt
Övrigt		Uteplats med plasttak vid entrén samt enkelt skärmtak/carport
Standard/skick		Äldre byggnad med huvudsakligen låg standard och äldre/slitet skick. Eftersatt underhåll, renoveringsbehov. Renoverat wc/bad/tvätt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Gäststuga	Gäststuga på plintar med träfasad, 3-glasfönster, och plåt/papptak. Ansluten till el, vatten och avlopp. Golvvärme (el). Inrymmer allrum och wc/dusch. Färdigställande med takplåt mm återstår. Byggnadsarea ca 20 m ² (uppskattat)
Uthus	Äldre uthus med träfasad och plåttak. Nyttjas som enkelt kallförråd. Byggnadsarea ca 12 m ² (uppskattat)

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 352 000 kr, varav byggnad 1 003 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 349 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 551 000 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	ICA Försäkring, enligt muntligt lämnad uppgift från fastighetsägaren
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna huvudsakligen 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 småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan 50 – 125 m², < 36 standardpoäng samt byggår före 1990. Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 205 000 – 3 020 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 600 – 26 500 kr/m², se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 2,2, och avser huvudsakligen taxering 2021.

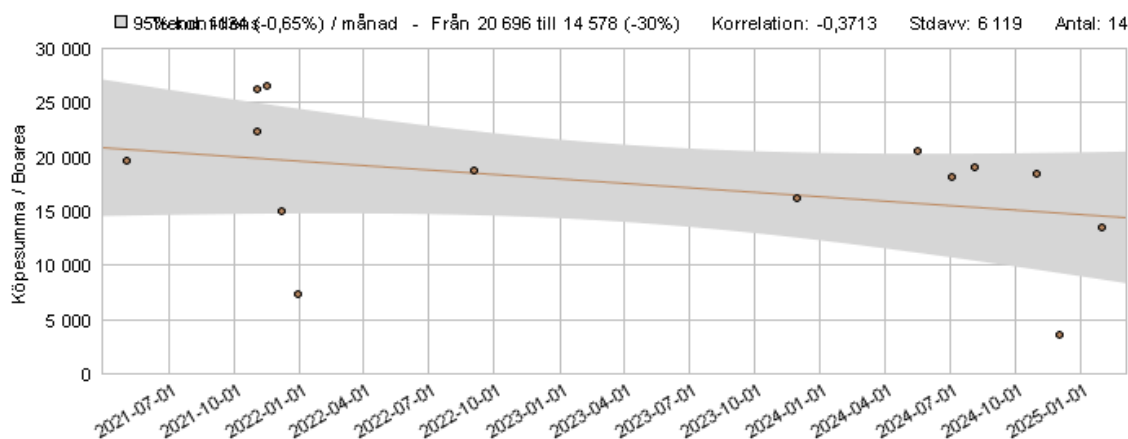


Diagram köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalbra läge i område. Bostadshuset är äldre med huvudsakligen låg standard och äldre/slitet skick. Renoverat wc/bad/tvätt. I övrigt eftersatt underhåll, renoveringsbehov. Det finns även en gäststuga. Värde bedöms sammantaget återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad bostadshus med gul träpanel och vita detaljer. Uteplats med plasttak.

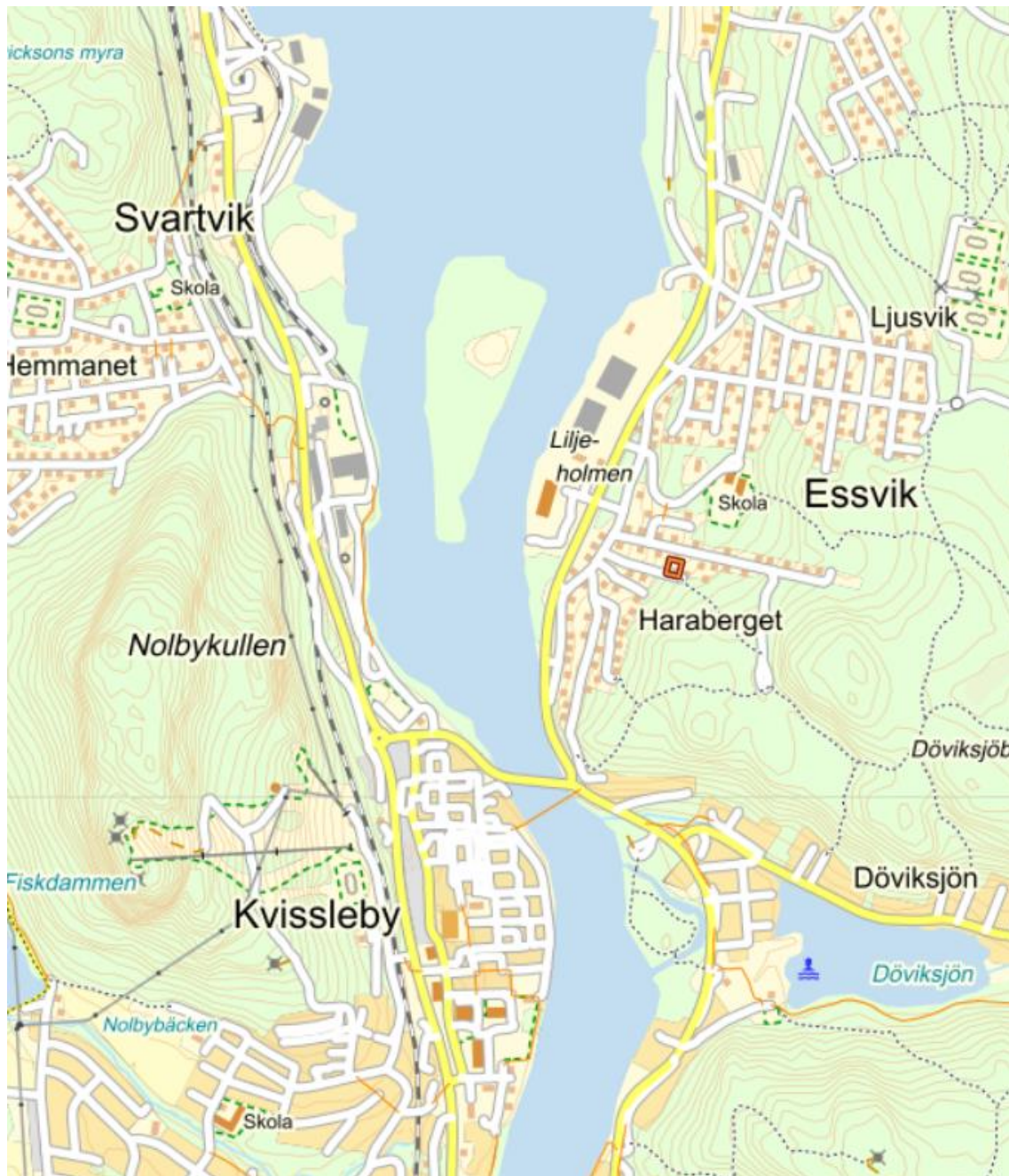


Foto bostadshus, gavelfasad med gul träpanel och vita detaljer



Foto gäststuga med träfärgad fasad samt tillbyggd del med vit träpanel.

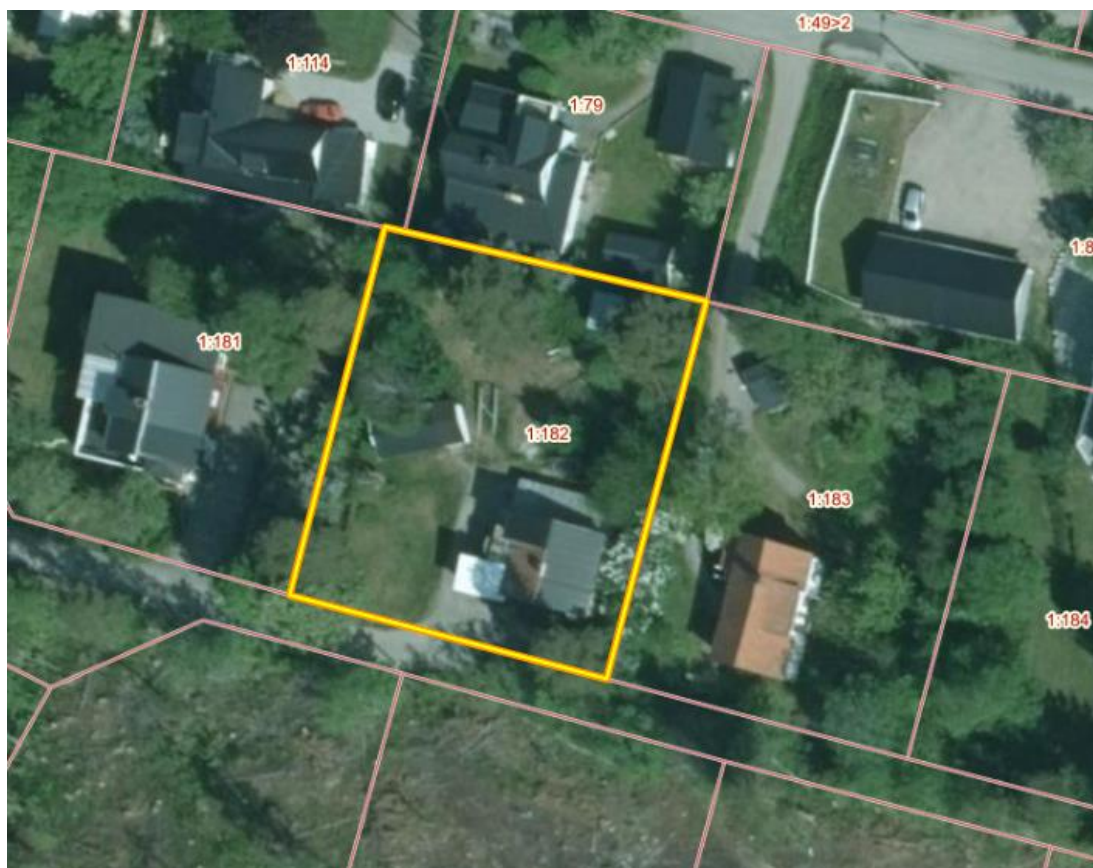
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

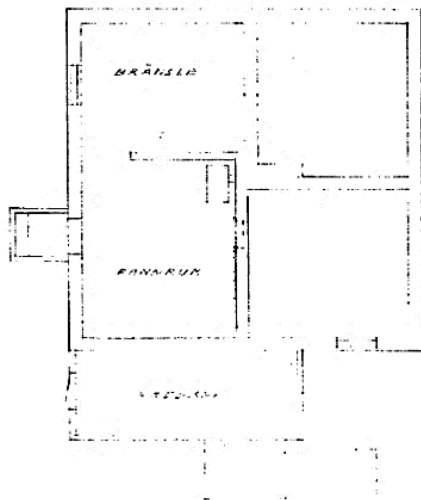


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

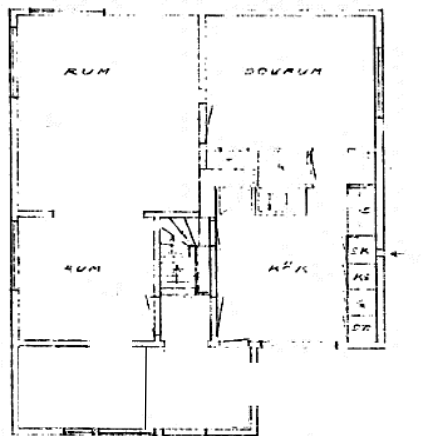


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

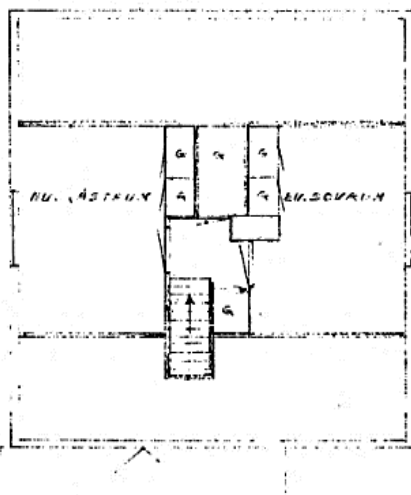
Planritning



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



Planritning, entréväning. Entré och wc/bad/tvätt ombyggd. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: sundsvall.se



Planritning, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: sundsvall.se

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-02-26

Fastighet

Beteckning Sundsvall Rävsund 1:182	UUID: 909a6a80-dacf-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 220072205	Län- och kommunkod 2281	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-13
Distrikt Njurunda Socken: Njurunda	Distriktskod 320002	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-25

Adress

Adress	
Malvavägen 7 862 34 Kvissleby	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6910568.6	623933.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 188 kvm	1 188 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1988-01-13	88/23

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-07, 478 314 sek jämte ränta och kostnader [beslutsnummer 1225402468]	2025-02-11	D-2025-00049102:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 23d60e5f-6089-45C2-8085-50D96BF8BC49 Avser inteckning 07/26653 Avser inteckning 88/150 Avser inteckning 88/151 Avser inteckning 91/20094 Avser inteckning 91/20096 Avser inteckning d-2016-00481169:1		
Utmätning 2025-02-07, 478 314 sek jämte ränta och kostnader [beslutsnummer 1225402500]	2025-02-11	D-2025-00051441:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande cad5c6eb-c0ef-49b4-B4E0-1BF990E30120		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 07/26653		
Avser inteckning 88/150		
Avser inteckning 88/151		
Avser inteckning 91/20094		
Avser inteckning 91/20096		
Avser inteckning d-2016-00481169:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 551.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	145.000 SEK	1988-01-13	88/150
Innehavare: 88/153 Stockholms Tomträttskassa Box 22237 10422 Stockholm			
2	52.000 SEK	1988-01-13	88/151
3	121.700 SEK	1991-08-12	91/20094
4	81.300 SEK	1991-08-12	91/20096
5	100.000 SEK	2007-12-11	07/26653
6	51.000 SEK	2016-10-21	D-2016-00481169:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
130790-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	1.352.000 SEK	1.003.000 SEK	349.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
Värderingsenhet småhusmark 064609497.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
349.000 SEK	2281050	Självständig	

Tomtareal 1 188 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 064610497.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.003.000 SEK	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 89 kvm	Biutrymmesyta 13 kvm	Värdeyta 92 kvm
Nybyggnadsår 1940	Tillbyggnadsår	Värdeår 1940
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1934-07-09	22-NJU-883 Akt

Ursprung

Sundsvall Rävsund 1:65

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Y-Njurunda Rävsund 1:182	1988-06-08	2281-87/203	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet