

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sundsvall

Fastighetsbeteckning

Hällsjö 2:30

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasad med gulmålade träpaneler med vita detaljer. Tomt med grusad gång, mur och trädäck.

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 Hällsjö 2:30	Lagfaren ägare	F-1683-23-22
Objektets adress	Hällsjö 417 864 91	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-07

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår ca 2003. Uppförd i 1 1/2 våning samt del med källare.
Boarea	ca 140 kvm (uppskattat, ej uppmätt), fördelat på 5-6 rum och kök
Tomtmark	1 505 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av sluttande trädgård med gräsmatta, buskar och träd. Uteplats/trädäck samt uteplats/berså. Servitut på bad-och båtplats.
Belägenhet	Värderingsobjektet har ett lantligt strandnära läge vid Hällsjön beläget ca 9 km väster om Matfors och drygt 2 mil från Sundsvall, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus, lantbruk och av naturmark med skog. Närhet till järnväg. Förskola, skola och hälsocentral samt visst utbud av butiker finns i Matfors. Ytterligare utbud med service finns i Sundsvall.
Övrigt	Det finns även ett fristående garage och en vedbod
Särskilda förutsättningar	Värderingsobjektet är taxerat som typkod 210 (tomtmark). Taxeringen är ej uppdaterad efter genomförd byggnation. För värderingsobjektet har ett taxeringsvärde beräknats enligt Skatteverkets beräkningsmodell för typkod 220 (bebyggd). Stora delar av entréplan var vid besiktningstillfället utrivet efter att värmesystemet frusit sönder och orsakat en vattenskada. <u>Genomgående undersökning avseende skadans status/omfattning etc rekommenderas samt att en kostnadsuppskattning för åtgärdande och återställande genomförs.</u>

Marknadsvärde

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

1 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 700 000 – 2 100 000 kronor

Kr/kvm uppskattad boarea	13 571 kr/kvm	Marknadsvärde/beräknat taxeringsvärde (K/T)	1,06
--------------------------	---------------	---	------

Sundsvall 2025-04-23

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	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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Bygglov för nybyggnad av fritidshus beviljat 2001. Slutbevis 2003. Ytterligare information saknas.
El	El ansluten till allmänt nät*.
Vatten	Enskilt vatten*. Funktion/kvalitet ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion/kvalitet
Avlopp	Enskilt avlopp*. Enligt uppgift från kommunen slamavskiljare och markbädd (färdigställt ca 2003). Godkänd funktion ej verifierad, vidare undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas för att säkerställa godkänd funktion
Bredband (fiber)	Ja, enligt uppgift från Servanet
Övrigt	Värderingsobjektet har ett strandnära läge och bedöms omfattas av strandskydd. *) vid besiktningstillfället var el, vatten och avlopp avstängt/frånkopplat.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Byggnad i 1 ½ våningar samt del med källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		ca 2003
Byggteknik	Grund	Del med krypgrund samt del med källar/suterränggrund.
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Träpanel
	Fönster	3-glas. Moderna. Färg: vita
	Yttertak	Plåt
	Värme	Vid besiktningstillfället stod byggnaden kallställd. Det finns en luft/luftvärmepump (Daikin, ca 2022) på entréplan samt el-radiatorer på övre plan. Enligt uppgift från ägaren har den vattenburna golvvärmen på entréplan (till en elpanna) frusit sönder och orsakat en vattenskada, vilket medfört att stora delar av entréplan har rivits ut och torkats med fläktar, men är ej återställt. Ytterligare information kring värmesystemets funktion och skadans status/omfattning saknas, Vidare undersökning rekommenderas.
	Ventilation	Mekanisk ventilation
	Övrigt	Uteplats/trädäck, trappor och betongplattor som är snett och lutar. Del av trädäck saknas där det tidigare troligen varit/planerats för inbyggd pool/spabad etc.
Planlösning	Våning 1	Källare med entré från utsidan. Oinredd del (fd gästrum) samt förråd/pannrum
	Våning 2	Entréplan med hall, hygienrum, tvättstuga, kök, matplats och vardagsrum
	Våning 3	Våning 1 trappa med hall/allrum, 4 st sovrum (några mindre) samt wc/dusch
Kök		Kök som är utrivet. Väggar och tak utgörs till största del av målade skivor (nedre del vid golv saknas). Golvet saknar isolering och utgörs av träreglar/spårskivor samt av golvvärmeslingor. Skivor och ytskikt saknas delvis samt att utrustning och inredning mm saknas.
Hygienrum (bv)		Hygienrum som är utrivet. Väggar och tak utgörs av reglar och isolering. Golvet saknar isolering och utgörs av träreglar/spårskivor samt av golvvärmeslingor. Skivor, ytskikt, utrustning och inredning mm saknas.
Hygienrum (1 tr)	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel och golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ med kommod, toalett och duschkabin samt handdukstork (el). Tvättställ och toalett skadade.
Tvättstuga (bv)		Tvättstuga som delvis är utriven. Väggar och tak utgörs till största del av målade skivor (nedre del vid golv saknas). Golvet saknar isolering och utgörs av träreglar/spårskivor samt av golvvärmeslingor. Skivor och ytskikt saknas delvis samt att utrustning och inredning mm saknas.
Invändiga	Golv	Parkett/klinker/laminat/plastmatta. Ytskikt på golv saknas på hela entréplan.
ytskikt	Vägg	Tapet/målade. Ytskikt på väggar saknas delvis på entréplan.

Tak	Målat/målade skivor. Ytskikt i tak saknas i hygienrum på entréplan.
Övrigt	Inglasat uterum.
Standard/skick	Byggnaden är från ca 2003 med huvudsakligen normal standard och skick. Stora delar av entréplan är utrivet samt att det finns skador i hygienrum på övre plan. Utvändiga trappor, uteplats och betongplattor mm lutar.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garage	Byggnad med betongplatta, träfasad och plåttak. Isolerad, värms upp med luft/luftvärmepump (Daikin, ca 2022, ej i drift vid besiktningstillfället). I förrådsdelen finns det en äldre panna och ackumulatortank, synes ej vara inkopplad/i bruk. Enligt uppgift är det även förberett med kulvert till bostadshuset. Funktion/skick avseende värmepanna/pump/systemet saknas, vidare undersökning rekommenderas. Byggnaden nyttjas som förråd och garage. Garagedelen har ryggåstak och klinkergolv. Byggnadsarea ca 60 m ² (uppskattat).
Vedbod	Vedbod med träfasad och plåttak. Nyttjas som vedbod. Byggnadsarea ca 15 m ² (uppskattat)

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	210 Småhusenhet, tomtmark	Tax.år: 2024
	Taxeringsvärde/år	211 000 kr, varav byggnad 0 kr, varav mark 211 000 kr. Taxeringen är ej uppdaterad efter genomförd byggnation. Taxeringsvärde har uppskattats till ca 1,8 Mkr enligt Skatteverkets beräkningsmodell för typkod 220 (bebyggd).	
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 900 000 kr.	
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2	
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Sundsvall Hällsjö GA:5. Ändamål: Gemensamhetsanläggningen består av befintlig väg markerat med rött enligt förrättningskarta	
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut Bad-och båtplats	Förmån 22-TUN-1368.4
		Officialservitut Väg	Förmån 22-TUN-1368.5
		Se även fastighetsutdrag	
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	Trygg Hansa/Moderna, enligt muntlig information från ägaren.
Handräckning	Vid besiktningen var entréplan huvudsakligen utan möbler. Uterummet och våning 1 trappa var delvis belamrade med diverse saker samt 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 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan 70 – 170 m², tomtareal < 5 000 m², standardpoäng > 25 samt K/T över 1,0.

Köpeskillningarna återfinns huvudsakligen i intervallet ca 700 000 – 2 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna mellan ca 7 700 – 23 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Därutöver har ett objekt med byggår 2002 och bra strandnära läge samt pool mm sålts för 3 150 000 kr, motsvarande ca 31 500 kr/m². I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillningarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,9, med en genomsnittlig nivå på 1,7 avseende taxering 2024.

Varav mindre objekt i värderingsobjektets direkta närhet har sålts för ca 14 000 – 23 000 kr/m². Därutöver har en fastighet med 140 m² boarea och byggår 1987 sålts i närområdet för ca 14 300 kr/m². Generellt betingar mindre objekt ett högre pris i relation till boarean.

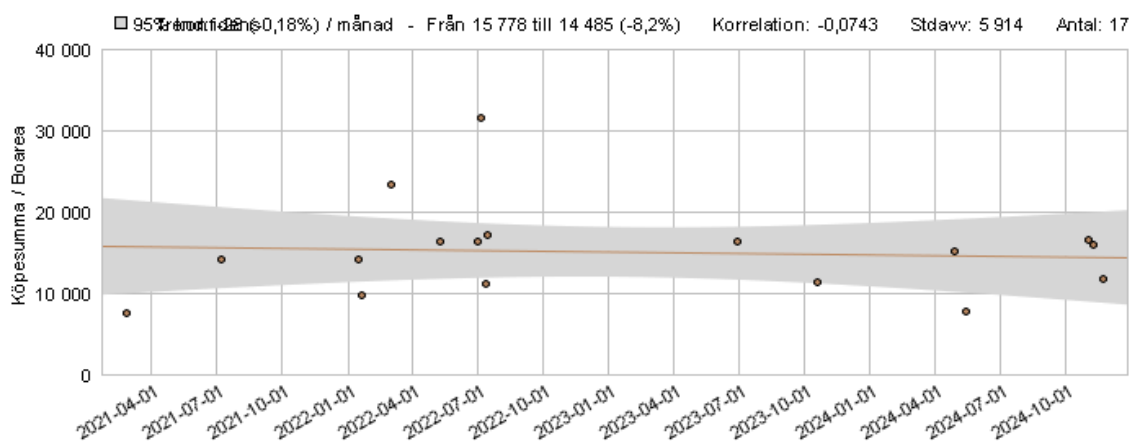


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet har nyare byggår än huvuddelen av jämförelseobjekten ovan. Jämförelseområdet utökas därav. I Sundsvalls kommun (exkl tätorten och kustområdet) har småhus med byggår mellan 1993-2013 och boarea 70 – 170 m² sålts i intervallet ca 16 700 – 35 800 kr/m². I genomsnitt uppgår köpeskillningen till ca 2,83 Mkr, motsvarande ca 24 000 kr/m² och K/T 1,8.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra strandnära läge vid Hällsjön, dock med närhet till järnväg. Byggnaden är från ca 2003 med huvudsakligen normal standard och skick. Stora delar av entréplan är utrivet samt att det finns skador i hygienrum på övre plan mm. Sammantaget bedöms värdet återfinnas under den nedre nivån för objekten med nyare byggår.

Bilaga 1

Foton



Bostadshus med gulmålad träpanel och vita detaljer. Inglasat uterum och trädäck



Entréfasad bostadshus. Gulmålad träpanel med vita detaljer.



Foto, garage och vedbod med gul träpanel och vita detaljer.

[illegible]

Bilaga 1 - Sida 2 (4)

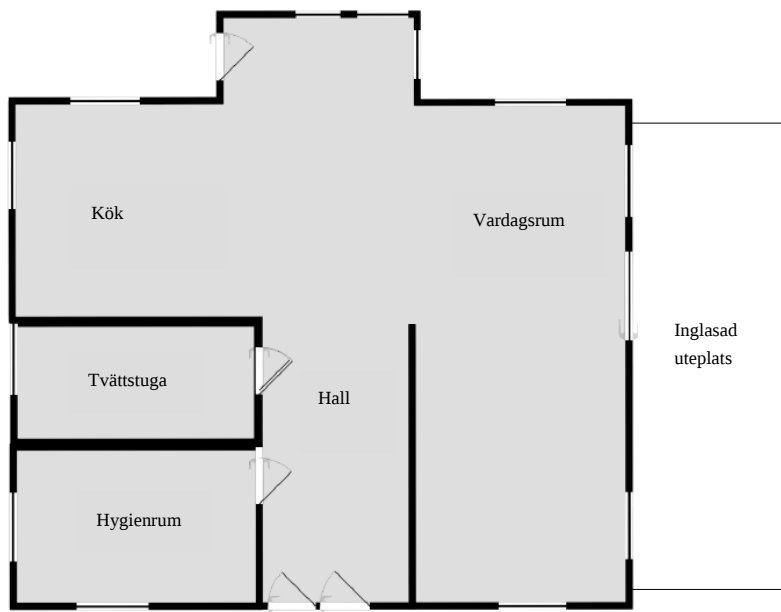


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

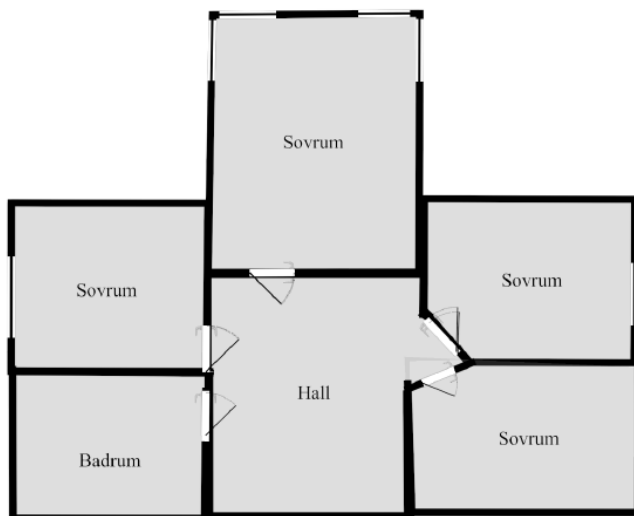


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planskiss, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-17

Fastighet

Beteckning Sundsvall Hällsjö 2:30	UUID: 909a6a80-a5c5-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-18
Nyckel: 220058627	Län- och kommunkod 2281	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-09-27
Distrikt Tuna Socken: Tuna	Distriktskod 320003	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-14

Adress

Adress Hällsjö 417 864 91 Matfors	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6917405.2	598558.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 505 kvm	1 505 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2011-10-21	11/19079

Köp (även transportköp): 2011-10-11
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Övriga fång 11/19080 andel 1/3 , 13/5937 andel 1/3

Anmärkning: Anmärkning 11/19104

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-09-25 700 393 sek jämte ränta och kostnader (01-471720-23)	2023-09-26	D-2023-00300251:1
Anmärkningar: Avser inteckning 69/5575 Avser inteckning 80/7976 Avser inteckning d-2017-00081687:3		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 900.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10.000 SEK	1969-10-22	69/5575
Innehavare: 93/11237 Nordbanken 85192 Sundsvall			
Anmärkning: Ny handling utfärdad d-2017-00081687:1			

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2		5.000 SEK	1980-11-05	80/7976
Innehavare: 93/11238 Nordbanken 85192 Sundsvall				
Anmärkning: Ny handling utfärdad d-2017-00081687:2				
3		885.000 SEK	2017-02-23	D-2017-00081687:3

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Bad-och båtplats	Förmån	Officialservitut	22-TUN-1368.4 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Med området följer rätt att såsom bad-och båtplats nyttja stamfastighetens strand vid stora hällsjön öster om området.		
Väg	Förmån	Officialservitut	22-TUN-1368.5 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Med området följer rätt att för utfart begagna samfällda vägen fram till allmänna vägen sundsvall-nedansjö		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, tomtmark (210)			
123486-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde
	2024	211.000 SEK	211.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
Värderingsenhet småhusmark 047811497.			
Taxeringsvärde 211.000 SEK	Riktvärdeområde 2281054	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig	
Tomtareal 1 505 kvm	Strand (Strandnära) högst 75 m utan egen strand	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas	
	Antal lika 1	Justeringsorsak Störande omgivning	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Sundsvall Hällsjö GA:5

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1956-02-18	22-TUN-1368 Akt
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2014-05-19	2281K-F-5248 Akt

Ursprung

Sundsvall Hällsjö 2:3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Tuna Hällsjö 2:30	1988-06-08	2281-87/203 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet