

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sollefteå

Fastighetsbeteckning

Älgen 5

Värde tidpunkt

Juli 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Ljust putsad fasad med vita detaljer. Uteplats med tak. 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

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Sollefteå Älgen 5	Lagfaren ägare	F-1235-24-22
Objektets adress	Långgatan 67 881 32 Sollefteå	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juli 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-07-09

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1950. Uppförd i 1 1/2 våning (halvplan) samt suterrängvåning.
Boarea	222 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 8 rum och kök
Biarea	51 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 159 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd. Baksidan är delvis upprävd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget strax söder om centrala Sollefteå, se även karta i bilaga. Närhet till järnvägen. Förskola, skola, hälsocentral och serviceutbud finns i Sollefteås centrum.
Övrig byggnad	-
Övrigt	-

Marknadsvärde

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

750 000 kronor

Bedömt värdeintervall 675 000 – 825 000 kronor

Kr/kvm Boarea	3 378 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,0
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-07-31

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	<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>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	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 2. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.
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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten (enligt taxeringen)
Avlopp	Kommunalt avlopp (enligt taxeringen)
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	-
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våningar (halvplan) samt suterrängvåning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1950 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Källargrund (suterräng). Enligt uppgift har delar förhöjda fuktnivåer, åtgärds/renoveringsbehov.
	Stomme	Betong/lättbetong (troligen "blåbetong"), risk för radon. Vidare undersökning rekommenderas.
	Fasad	Puts. Delar med sprickor/putssläpp, renoveringsbehov.
	Fönster/dörrar	Äldre 2-glas, renoveringsbehov. Nya 3-glas i vardagsrum. Färg: vita. Altan-, garage och sidodörr med åtgärdsbehov.
	Yttertak	Betongpannor.
	Värme	Vattenburen via radiatorer till bergvärme (Nibe F1245). Värmepump fungerar enligt uppgift ej (endast elpatron), åtgärdsbehov. Öppen spis med insats. Godkänd funktion avseende eldstad ej verifierad. Enligt uppgift blir murstocken varm samt att skorstenen har åtgärdsbehov.
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Suterrängplan med 2 rum, pannrum, tvättstuga, matkällare och förråd samt kontor och garage en 1/2 trappa upp.
	Våning 2	Bottenplan med entré, sovrum, wc/dusch, kök, vardagsrum samt 2 sovrum en 1/2 trappa upp.
	Våning 3	Vindsplan med sovrum och klädkammare samt kattvind.
Kök	Utformning	Vinkelkök med köksö och matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt, diskmaskin (Bosch), kyl/frys (side-by-side, Samsung). Vitvaror ca 7-10 år.
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel, golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ med kommod, toalett och dusch med glasvägg. El i hygienrum fungerar ej, åtgärdsbehov.
Hygienrum	Ytskikt	WC/bad. Målad vägg och golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och badkar. El i hygienrum fungerar ej, åtgärdsbehov.
Hygienrum	Ytskikt	WC. Målad vägg och golv med klinker. Fukt, renoveringsbehov.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Tvättstuga mm	Utrustning	Tvättstuga i källaren med tvättmaskin (Husqvarna, ca 5 år) och äldre torktumlare (Electrolux). Stopp i avlopp vid tvätttho. Äldre golvbrunnar (gjutjärn). Enligt uppgift har vatten trängt in i suterrängvåningen (senast augusti 2024), åtgärdsbehov.
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/parkett/plastmatta/sten/betong
	Vägg	Tapet/målade/målad väv/målad betong
	Tak	Målat/träpanel.
Övrigt		Delvis äldre slitna/skadade ytskikt. Bla tak i vardagsrum
Övrigt		Uteplats med tak (lutar in mot fasad, fukt).

Standard/skick	Äldre byggnad med tämligen normal standard. Flertalet renoverings/åtgärdsbehov finns dock, bland annat är det en fuktskada i suterrängvåningen, där golvet delvis är utrivet och forkning med fläkt pågår. Det finns även en fuktskada mellan uteplatsen och huset (tak, vägg/fönster). Genomgående teknisk undersökning av huset rekommenderas för att klargöra status, skadornas omfattning och vidare åtgärdsbehov.
----------------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	223 Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler. Nyttjas i dagsläget i sin helhet som bostad.
	Taxeringsvärde/år	758 000 kr, varav byggnad 634 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 124 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 680 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Ändamål Kraftledning	Rättsförhållande Last
		Rättighetstyp Officialservitut
		Rättighetsbeteckning 22-IM3-39/115.1
Övrigt		-
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 enligt muntlig information från fastighetsägaren.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. På gården fanns det en del bråte och byggnadsmaterial. 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 > 80 m².

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 250 000 – 2 200 000 kr, motsvarande ca 2 400 – 17 600 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Varav nivån från 2024 och framåt ligger mellan ca 4 400 – 13 000 kr/kvm, med ett genomsnitt på ca 7 500 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 3,3, med en genomsnittlig nivå på 1,6 den senaste tiden (taxering 2024).

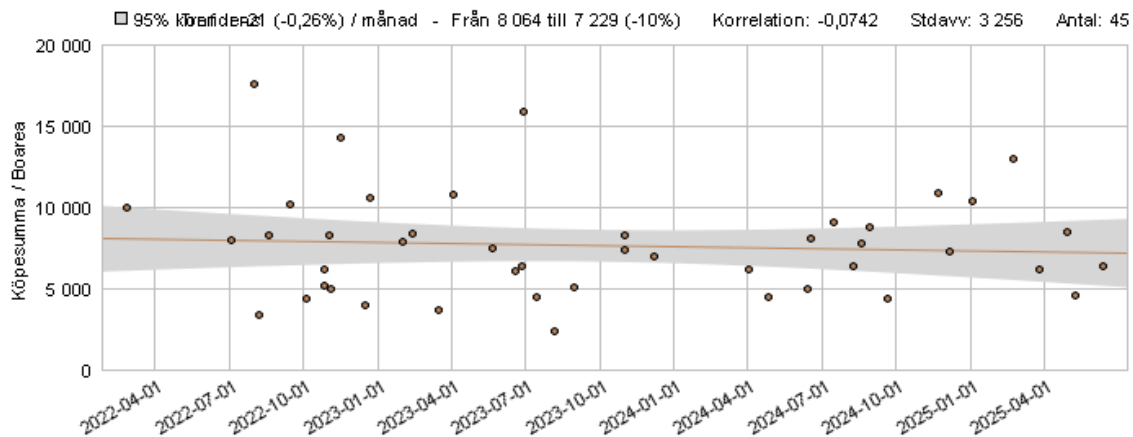


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Objekten i jämförelsematerialet har mindre boarea än värderingsobjektet. Utökas området till att omfatta hela Sollefteå tätort så hittas några större objekt med boarea mellan ca 175 – 237 m², vilka har sålts för ca 0,84 – 2,75 Mkr, motsvarande i genomsnitt ca 8 100 kr/m² och K/T 1,9.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge, dock med närhet till järnvägen. Byggnaden är äldre med tämligen normal standard. Det är en vattenskada i suterrängvåningen och det finns även ytterligare renoverings- och åtgärdsbehov. Sammantaget bedöms värdet återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, bostadshus. Ljus putsad fasad med vita detaljer. Uteplats med tak. Trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

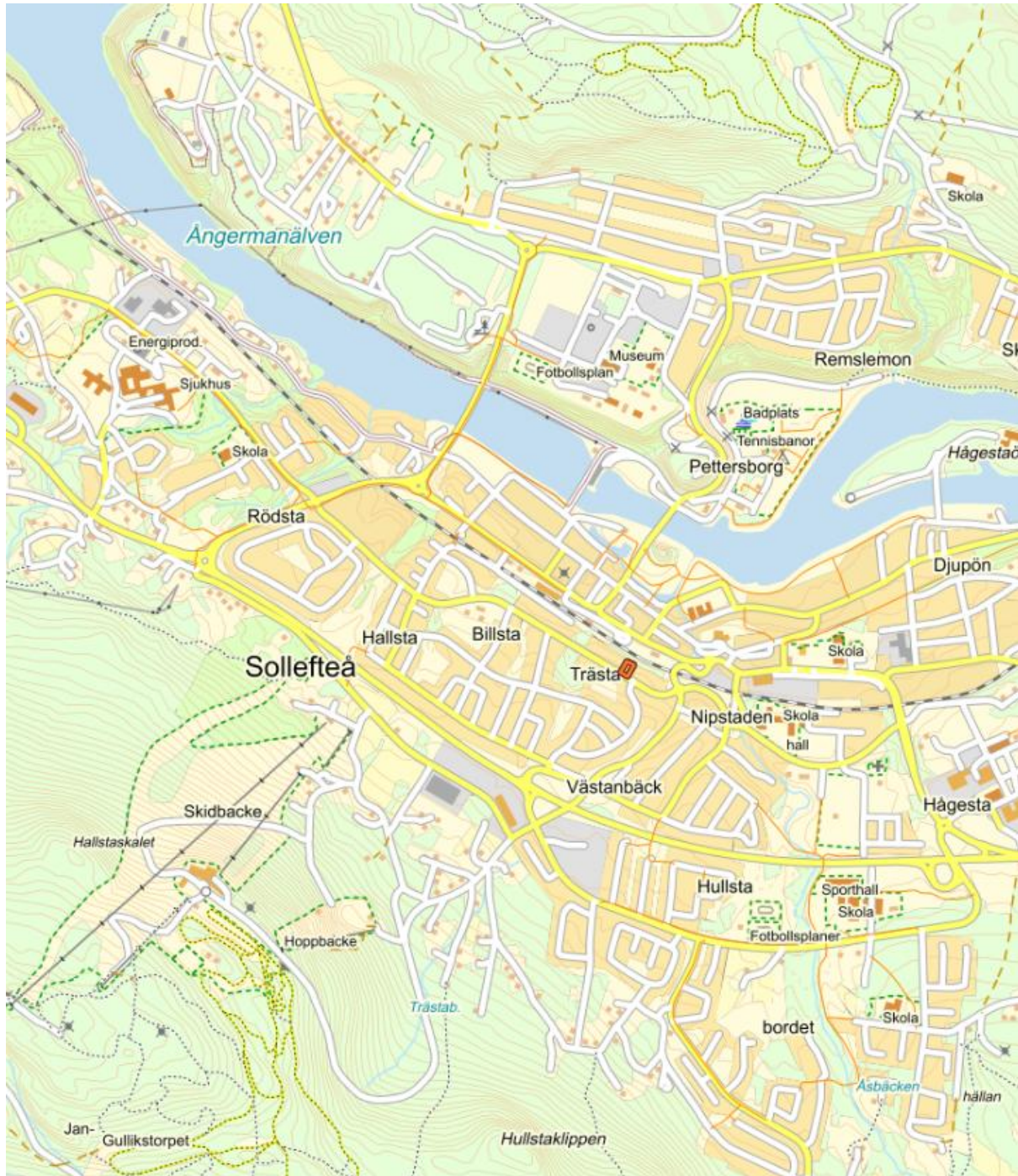


Foto, bostadshus med vidbyggt garage. Ljus putsad fasad med vita detaljer. Infart och trädgård med gräsmatta, buskar och träd.



Foto, bostadshus. Fasad mot baksidan. Ljus putsad fasad med vita detaljer. Trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

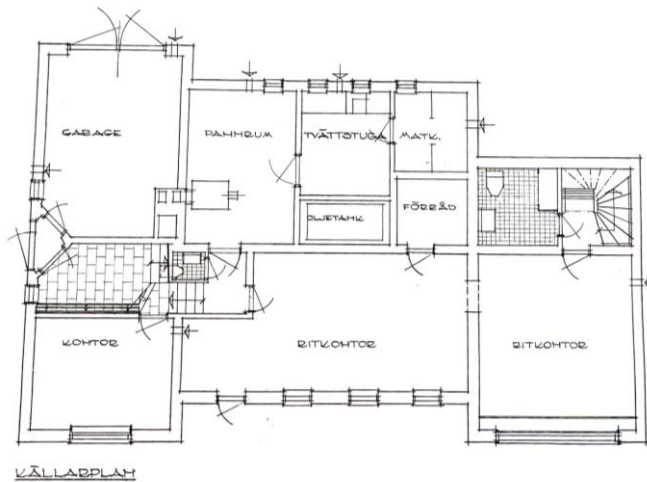


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

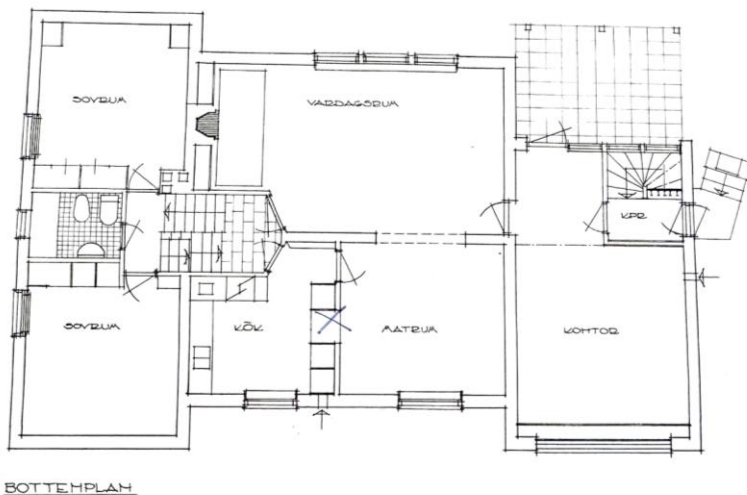


Ortofotograf. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

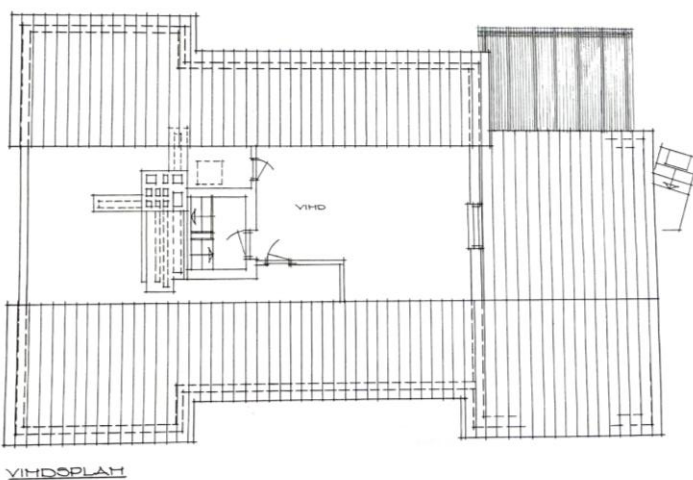
Planritning



Planritning, källarplan. Ej skalendig, avvikelse kan förekomma. Källa: fastighetsägaren



Planritning, Entréplan. Ej skalendig, avvikelse kan förekomma. Källa: fastighetsägaren



Planritning, vindsplan. Ej skalendig, avvikelse kan förekomma. Källa: fastighetsägaren

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-07-03

Fastighet

Beteckning Sollefteå Älgen 5	UUID: 909a6a81-eadd-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-15
Nyckel: 220141856	Län- och kommunkod 2283	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-08-14
Distrikt Sollefteå	Distriktskod 321020	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-07-02

Adress

Adress

Långgatan 67
881 32 Sollefteå

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7006055.5	614191.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 159 kvm	1 159 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2005-10-03 Köpeskilling: 645.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Konkurs avslutad utan att fastigheten sålts konkursen avslutad utan att fastigheten sålts	2011-06-07	11/9507
Utmätning 2024-07-05 2 069 668 sek, beslutsnr 12243999336	2024-07-10	D-2024-00221481:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 705e0cc5-627F-4F80-847C-94E866DF49B3 Avser inteckning 07/4305		
Utmätning 2024-07-05 105 126 sek, beslutsnr 12243999880	2024-07-10	D-2024-00221475:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande a59cbf47-FCF2-480E-978E-9EA4E8E7D971		
Utmätning 2024-07-05 2 069 668 sek, beslutsnr 12243998957	2024-07-10	D-2024-00221483:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 705e0cc5-627F-4F80-847C-94E866DF49B3		
Utmätning 2024-07-05 105 126 sek, beslutsnr 12244000258	2024-07-10	D-2024-00221485:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande a59cbf47-FCF2-480E-978E-9EA4E8E7D971 Avser inteckning 07/4305		
Utmätning 2024-08-09, 45 521 sek (beslutsnummer 12244430489)	2024-08-13	D-2024-00257095:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande a59cbf47-FCF2-480E-978E-9EA4E8E7D971		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 680.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	350.000 SEK	1995-03-16	95/931
2	145.000 SEK	2004-07-09	04/11878
3	185.000 SEK	2007-03-05	07/4305

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledning	Last	Officialservitut	22-IM3-39/115.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Sollefteå(västanbäck, Trästa)	1963-01-18	22-SOL-1873 

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler (223)

417033-3

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2024	758.000 SEK	634.000 SEK	124.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp



Värderingsenhet småhusmark **019456496**.

Taxeringsvärde 124.000 SEK	Riktvärdeområde 2283001	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 159 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad **019457496**.

Bebyggelseyp Friliggande	Taxeringsvärde 634.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 222 kvm	Biutrymmesyta 51 kvm	Värdeyta 232 kvm
Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår 1956	Värdeår 1951
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	


Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1949-01-29	22-SOK-3/1949 
Sammanläggning	1951-03-15	

Ursprung

Sollefteå Sollefteå-Västanbäck 5:1, 5:9
Sollefteå Trästa 5:21

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Sollefteå Älgen 5	1989-09-27	2283-89/62 

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet