

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sollefteå

Fastighetsbeteckning

Hockeyspelaren 7

Värdebidpunkt

Mars 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasad med vitmålad träpanel samt gråa detaljer. Tomt med snö/istäcke.

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 Hockeyspelaren 7	Lagfaren ägare	F-454-24-22
Objektets adress	Nykarlebyvägen 4 881 35 Sollefteå	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-03-15

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1975. Uppförd i en våning samt källare.
Boarea	105 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4-5 rum och kök
Biarea	105 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	863 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd. Uteplats med trädäck.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 km söder om Sollefteå centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villaområde och av naturmark. Förskola och skola finns i närområdet. Hälsocentral och ytterligare serviceutbud finns i centrala Sollefteå.
Övrigt	Det finns även ett uterum, vidbyggt garage och ett förråd

Marknadsvärde

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

2 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 700 000 – 2 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	19 04 kr/m ²	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	3,3
---------------	-------------------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2024-03-20

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	<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>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <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	<p>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.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Malin Von Sicard i närvaro av fastighetsägaren.</p> <p>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.</p>
Miljöaspekter	<p>Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.</p>

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	<p>Enligt kommunen saknas slutbesked för:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rivning och återuppbyggnad av garage samt ny kamin och skorsten i enbostadshus - Tillbyggnad av uterum och byte av yttertak på enbostadshus <p>Enlig kommunen krävs en ny bygglovsansökan då slutbesked ej erhållits inom 5 år. Vidare utredning/undersökning rekommenderas</p>
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten (enligt taxeringen)
Avlopp	Kommunalt avlopp (enligt taxeringen)
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	-
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1975 (enligt taxeringen). Totalrenoverat samt om/tillbyggt ca 2017/2018
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund Trä Träpanel 3-glas. Färg: vita Plåt Luft/vattenvärmepump till vattenburen golvvärme. Kamin i uterum samt öppen spis i källaren. Självdrag. Frånluft i hygienrum
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med hall, klädkammare, gillestuga, wc, tvättstuga och spa-del med dusch, bad och bastu samt teknikrum Entréplan med hall, kök, 3 sovrum, wc/dusch och vardagsrum
Kök	Utformning Utrustning	Modernt U-format kök med köksö/matplats. Hög standard Ljusa skåpluckor. Spishäll (Electrolux), fläkt (Samsung), micro (Bosch), ugn (Bosch), kyl/frys (side-by-side, Samsung) och diskmaskin (Cylinda)
Hygienrum (bv)	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Hög standard Dubbla tvättställ med kommod, toalett och dusch med glasvägg
Hygienrum (kv)	Ytskikt Utrustning	Modern WC. Målad vägg. Golv med klinker. Normal standard Tvättställ med kommod och toalett
Spa-del (kv)	Ytskikt	Modern Spa-del med dubbeldusch med glasvägg, bastu, badkar och relax. Vägg med kakel. Golv med klinker. Hög standard
Tvättstuga	Utrustning	Modern tvättstuga med tvättmaskin (Miele) och torktumlare (Miele) samt bänk med tvättho
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/trä/klinker Tapet/målade Målat/träpanel
Övrigt		Inglasat uterum ca 30 m ² (uppskattat) med kamin. Uteplats med trädäck
Standard/skick		Äldre byggnad som totalrenoverats in- och utvändigt till modernt skick och hög standard

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Vidbyggt garage		Vidbyggt garage från 2017/2018 med betongplatta, träfasad och plåttak. Vattenburen golvvärme. Ansluten till el, vatten och avlopp. Byggnadsarea ca 35 m ² (uppskattat)
Förråd		Förrådsbyggnad med träfasad och plåttak på plintar. Nyttjas som kallförråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 10 m ² (uppskattat)

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 599 000 kr, varav byggnad 481 000 kr, varav Tax.år: 2021 mark 118 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 400 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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	Folksam, enligt muntlig information från fastighetsägaren
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden normalt möblerad. Garaget var belamrat med diverse saker. 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 området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 75 – 175 m² och K/T > 1,0 samt tomtareal < 2 000 m².

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 670 000 – 2 375 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 000 – 19 000 kr/m², se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 3,4, med en genomsnittlig nivå på 2,1.

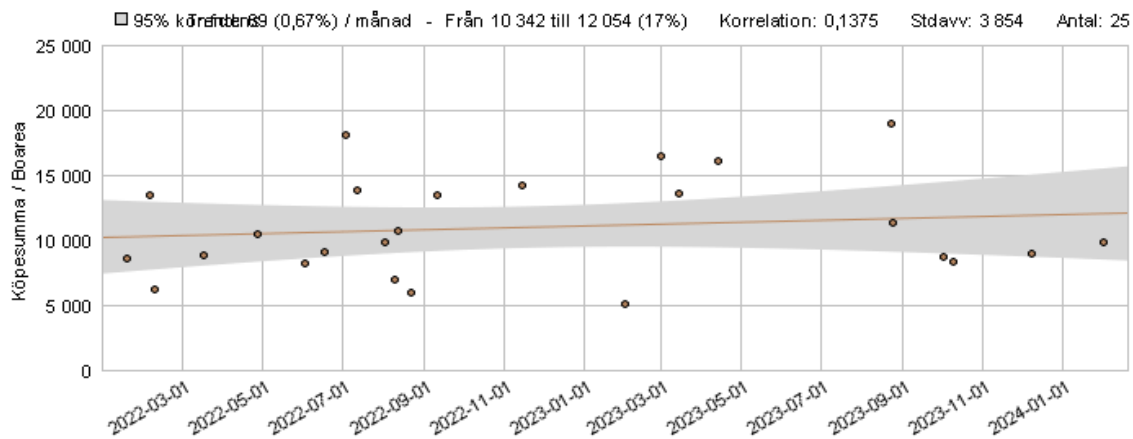


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

De högsta köpeskillingarna, över 2 Mkr, avser huvudsakligen renoverade objekt och/eller i bra lägen.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnaden är äldre och har de senaste åren totalrenoverats in- och utvändigt till modernt skick och hög standard. Påkostad spa-del. Ett objekt som detta bedöms återfinnas i den övre nivån. För värderingsobjektet saknas dock slutbesked för garage, kamin och uterum mm vilket gör att värdet bedöms med försiktighet.

Bilaga 1

Foton



Foto, bostadshus samt vidbyggt garage med vit träpanel samt gråa detaljer.

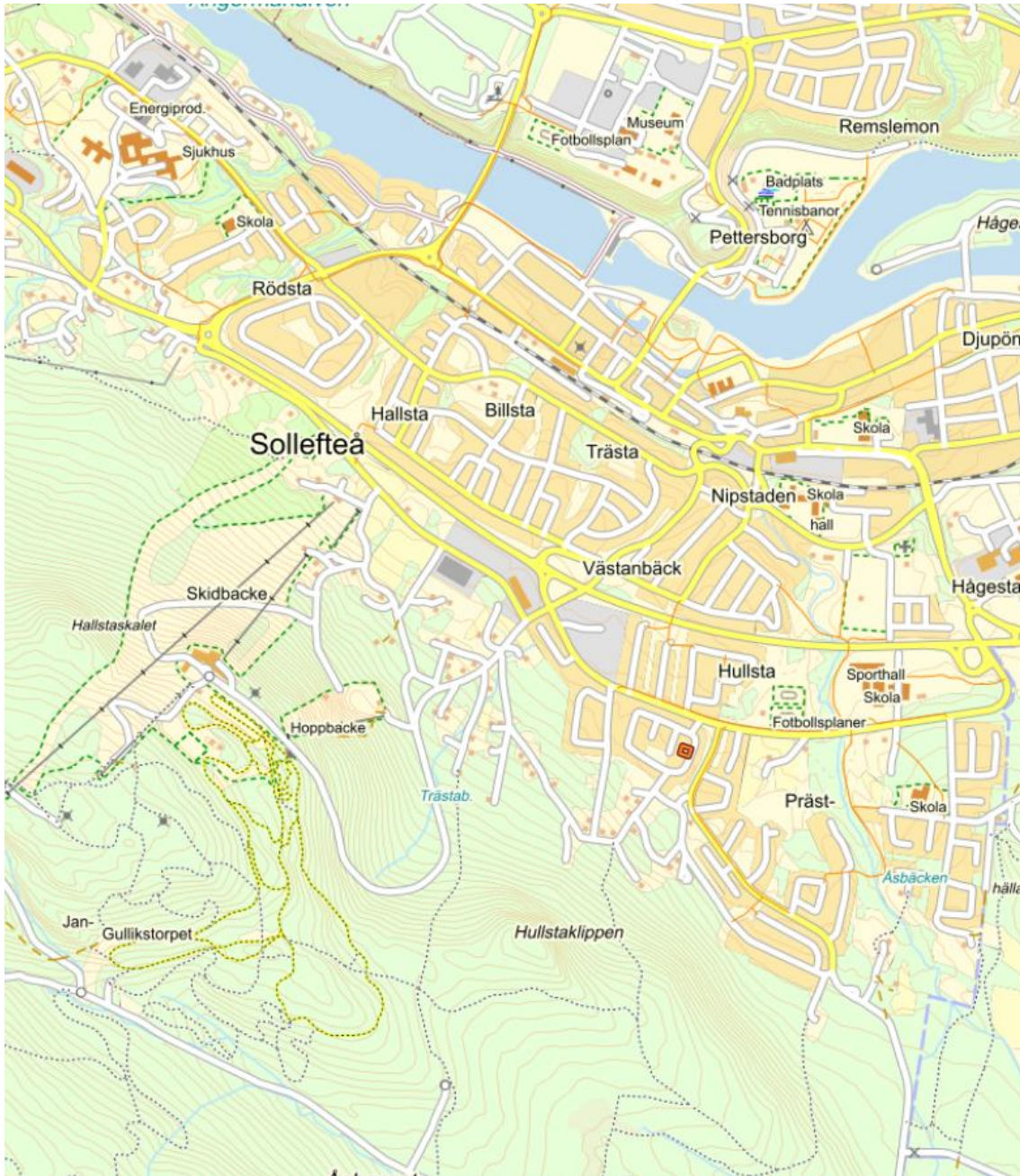


Foto, entréfasad bostadshus med vit träpanel samt gråa detaljer. Tomt med snötäcke.



Foto, fasad mot baksidan med vit träpanel samt gråa och svarta detaljer. Tomt med snötäcke.

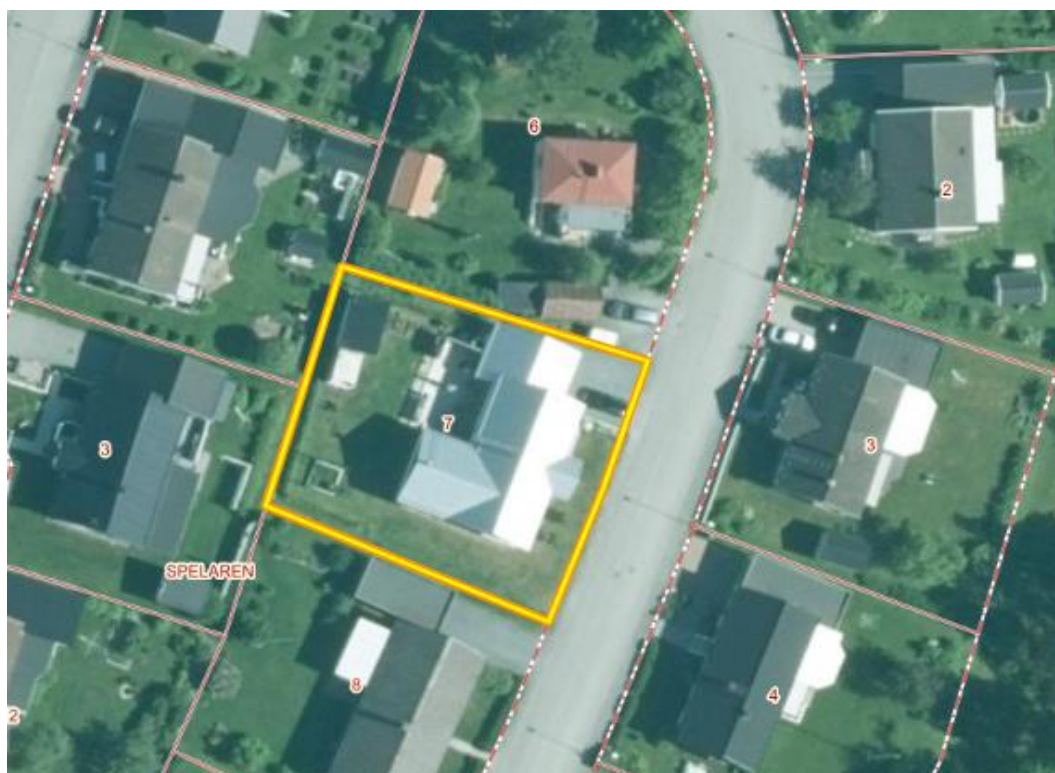
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

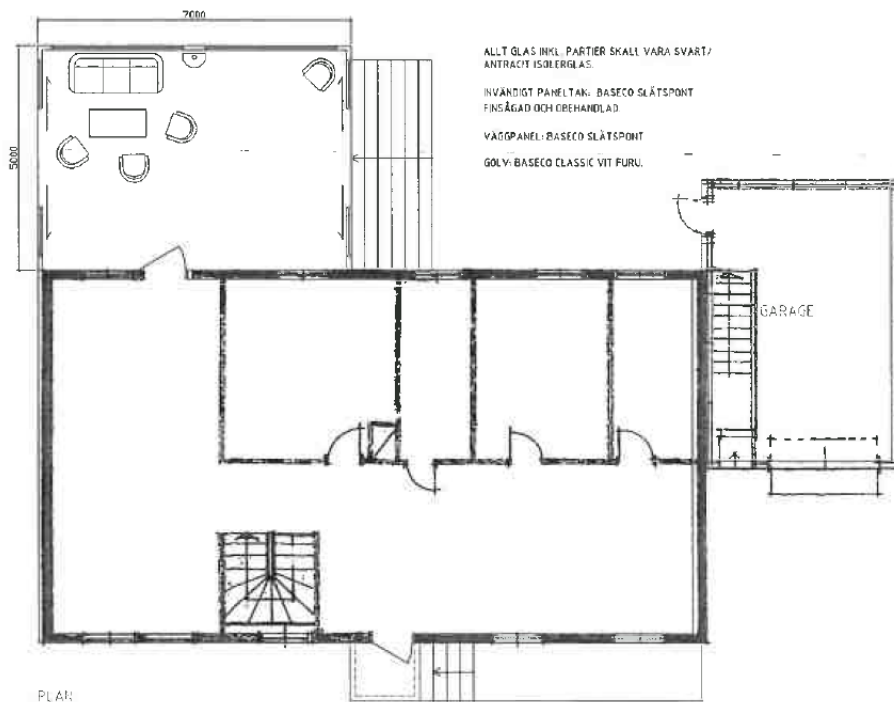


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: Sollefteå kommun

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-03-14

Fastighet

Beteckning Sollefteå Hockeyspelaren 7	UUID: 909a6a81-a4a9-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 220123884	Län- och kommunkod 2283	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-02-01
Distrikt Sollefteå	Distriktskod 321020	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-03-13

Adress

Adress Nykarlebyvägen 4 881 35 Sollefteå	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7005045.4	614324.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	863 kvm	863 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Exekutiv försäljning: 2015-03-06 Köpeskilling: 350.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-01-30, 1 342 789 sek jämte ränta och kostnader (ul 01-57268-24)	2024-01-31	D-2024-00032526:1
Anmärkningar: Avser inteckning 75/2613		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 75/2614		
Avser inteckning 91/2720		
Avser inteckning d-2016-00300631:1		
Avser inteckning d-2017-00119265:1		
Avser inteckning d-2020-00139438:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.400.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	150.900 SEK	1975-08-20	75/2613
2	41.000 SEK	1975-08-20	75/2614
3	100.000 SEK	1991-06-07	91/2720
4	855.600 SEK	2016-06-28	D-2016-00300631:1
5	167.500 SEK	2017-03-21	D-2017-00119265:1
6	85.000 SEK	2020-04-08	D-2020-00139438:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Sollefteå(stg 1142 mfl)	1973-03-08	22-SOL-2253 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
418550-3				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2021	599.000 SEK	481.000 SEK	118.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp	

Värderingsenhet småhusmark 023355496.		
Taxeringsvärde 118.000 SEK	Riktvärdeområde 2283026	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 863 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 023356496.		
Bebyggelseyp Friliggande	Taxeringsvärde 481.000 SEK	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 105 kvm	Biutrymmesyta 105 kvm	Värdeyta 125 kvm
Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår	Värdeår 1975
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1973-07-06	22-SOL-2262 Akt

Ursprung

Sollefteå Hullsta 4:10

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Sollefteå Stg 1123bx	1989-09-27	2283-89/62 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet