

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Söderhamn

Fastighetsbeteckning

Kornet 6

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulmålad träpanel med bruna detaljer. Häckväxter mot gatan.

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	Söderhamn Kornet 6	Lagfaren ägare	F-506-25-21
Objektets adress	Norra Vägen 39 826 37 Söderhamn	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-12

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1929. Uppförd i 2 våningar samt källare och vind.
Boarea	125 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	120 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 000 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av infart, snötäckt gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Söderhamn, ca 1 km från Söderhamns centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Söderhamn och E-center.
Övrigt	Det finns även förråd och garage på tomten.

Marknadsvärde

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

1 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 475 000 – 1 725 000 kronor

Kr/kvm Boarea	12 800 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,16
---------------	---------------	------------------------------------	------

Söderhamn 2025-03-18

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 Peder Lindblom i närvaro av delägare till fastigheten. 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	Inga kända avvikelser, enligt ägaren.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja, enligt ägaren.
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare och vind.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1929
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel 2-glas. Tegelpannor Vattenburen via radiatorer/fjärrvärme Självdraagsventilation Beträffande eldstäder kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med tvättstuga, hobbyrum, förråd och verkstad. Entréplan med hall, wc, kök och vardagsrum med öppen spis med kassett. Våning 1 trappa med hall, bad/wc och 3 sovrum (det större sovrummet på ritningen har delats av i två rum). Trappa till oinrett vindsutrymme.
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats.
	Utrustning	Skåpluckor i trä. Spis/ugn (Electrolux), fläkt (Futurum), kyl/frys (Bosch) samt diskmaskin (Cylinda).
Hygienrum - bv	Ytskikt Utrustning	Äldre wc. Vägg med våtrumstapet. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett
Hygienrum - 1 tr	Ytskikt	Äldre wc/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och badkar.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättbänk, tvättmaskin (Siemens), torktumlare (Cylinda), duschalkov (ytskikt i dåligt skick)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta/textil
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Vitmålade släta
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad, moderniserad med fjärrvärme. Inredning i kök och hygienrum huvudsakligen från 1980-talet. Huvudsakligen äldre ytskikt invändigt. Underhållsbehov främst avseende hygienrum, bl a plastmatta släppt från vägg i wc/bad på vån 1 tr, ytskikt vid dusch i tvättstugan i dåligt skick och kräver åtgärd m.m. Fasadpanel utvändigt, främst på östra kortsidan, har tecken på brister och behöver ses över m.m.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Byggnad 2		Garage och förråd, byggnad med träfasad och plåttak. Enligt ägaren håller inte garagets golv vid norra delen för bilar, stabiliserande åtgärd krävs. I övriga delar normalt skick Ansluten till el. Nyttjas som förråd. Byggnadsarea ca 30 kvm.

Byggnad 3	Förråd, byggnad uppförd på plintgrund med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Normalt skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
Ekonomiska data	
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år 220 Småhusenhet, bebyggd 1 376 000 kr, varav byggnad 1 018 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 358 000 kr.
Pantbrev	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 230 000 kr.
Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-85/10355.1. Ändamål: Vatten-och avloppsledningar, last.
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	Dina Försäkringar, enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna 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 Söderhamns centrala delar från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 80 och 178 kvm samt tomtareal mellan 529 och 2 469 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen samt byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 600 000 – 3 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 000 – 27 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,6 – 2,5, med en genomsnittlig nivå på 1,48 den senaste tiden. Ortsprismaterialet är spretigt, bl a beroende på objektens varierande standard och skick.

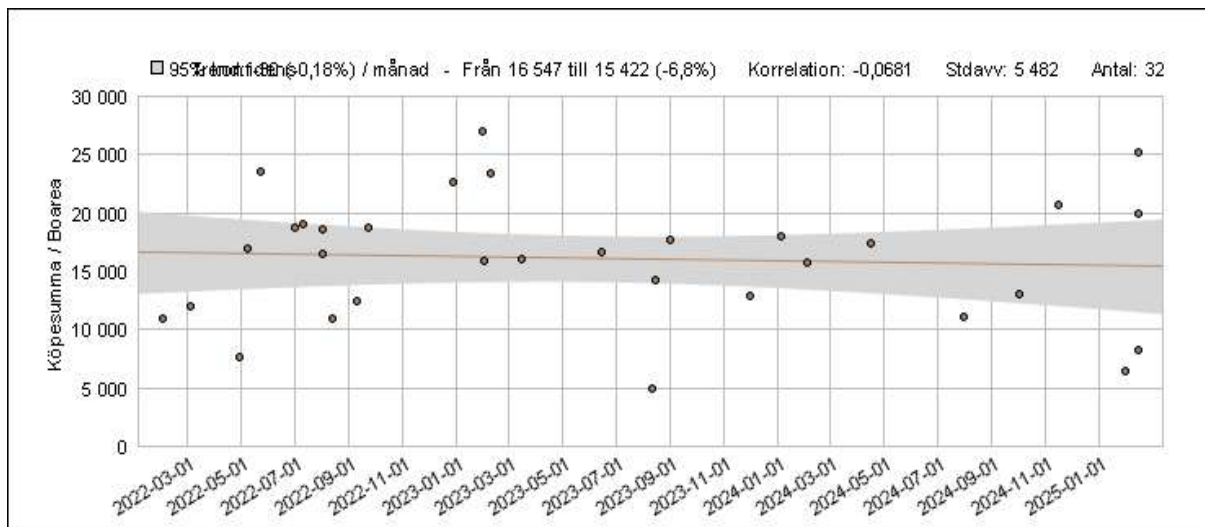


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i Söderhamn. Byggnaden är äldre med normal standard. Fjärrvärme. Främst behov av renovering av hygienrum samt behov av översyn träfasad. Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den mellersta till nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

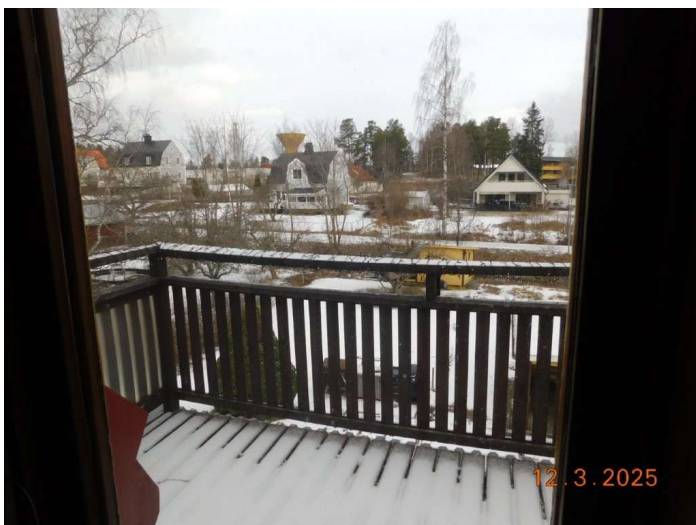
Foton



Foto, huvudbyggnad, entréside, gulmålad träfasad med bruna detaljer, snötäckt mark.



Foto, huvudbyggnad, mot gatan, gulmålad träfasad med bruna detaljer.



Foto, vy från balkong, utsikt mot omgivande villabebyggelse.



Foto, byggnad 2, garage & förråd. Gulmålad träfasad med pulpettak.



Foto, byggnad 3, förråd. Gulmålad träfasad med pulpettak.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

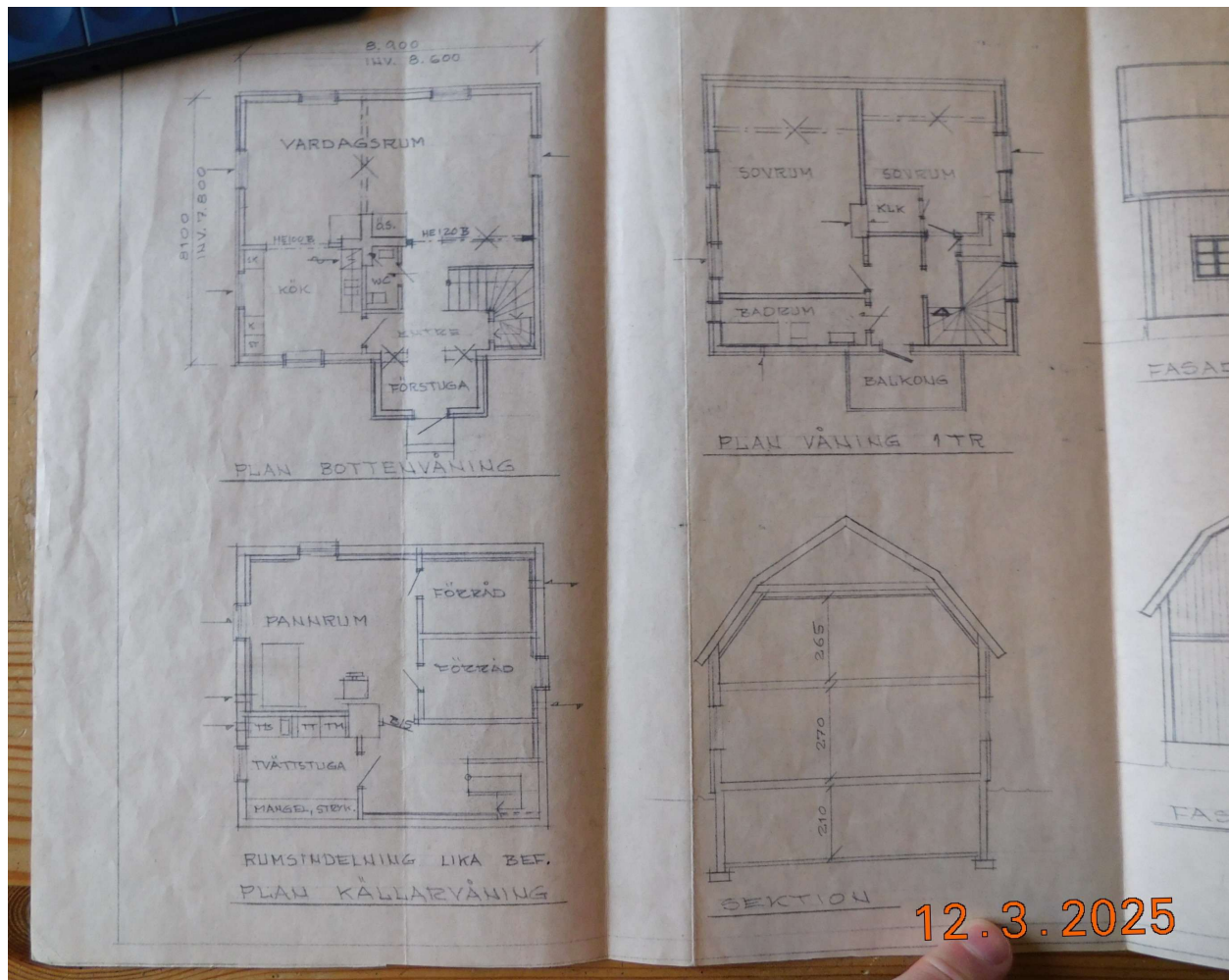


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning (tillhandahållen av fastighetsägaren)



Planritning, källarvåning, bottenvåning samt våning 1 tr. Notera äldre ritning, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-11

Fastighet

Beteckning Söderhamn Kornet 6	UUID: 909a6a7d-b96b-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1986-01-28
Nyckel: 210063310	Län- och kommunkod 2182	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-10
Distrikt Söderhamn	Distriktskod 318012	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-10

Adress

Adress	
Norra Vägen 39 826 37 Söderhamn	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6799048.6	610464.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 000 kvm	1 000 kvm		

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-01-09	D-2025-00009244:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2021-00429562:1		
Utmätning 2024-11-25 618 404 sek jämte kostnader, beslutsnummer 12245787440	2024-11-27	D-2024-00400514:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande ad1607a3-0A4C-4328-A126-43E4130B6A51		
Utmätning 2024-11-25 618 404 sek jämte kostnader, beslutsnummer 12245787119	2024-11-27	D-2024-00400513:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande ad1607a3-0A4C-4328-A126-43E4130B6A51 Avser inteckning d-2021-00429562:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.230.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	127.300 SEK	1985-08-21	85/10349
3	72.200 SEK	1985-08-21	85/10351
4	13.400 SEK	1985-08-21	85/10353
5	687.100 SEK	2005-04-08	05/6972
6	26.280 SEK	2009-10-29	09/23998
7	303.720 SEK	2021-09-29	D-2021-00429562:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut vatten- och avloppsledningar	1985-08-21	85/10355

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	21-IM2-85/10355.1
	Beskrivning: Vatten-och avloppsledningar		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Kornet	1928-08-29	2182-C:13 Akt
Stadsplan: Snickaren, Vetet, Kornet mm i söderhamn	1944-07-21	2182-I:81 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
446965-7			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	därav byggnadsvärde	därav markvärde

2024	1.376.000 SEK	1.018.000 SEK	358.000 SEK
------	---------------	---------------	-------------

Värderingsenhet småhusmark 005141445.		
Taxeringsvärde 358.000 SEK	Riktvärdeområde 2182009	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 000 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 005142445.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.018.000 SEK	Total standardpoäng 31
Bostadsyta 125 kvm	Biutrymmesyta 120 kvm	Värdeyta 145 kvm
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Rättelse eller komplettering	1928-10-08	Akt
Tomtmätning	1928-10-08	2182-21/1928 Akt

Ursprung

Söderhamn Kornet 9

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Söderhamn Kornet 6	1980-06-01	21-80:510 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet