

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sundsvall

Fastighetsbeteckning

Blåsåsen 2

Värdetidpunkt

Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulmålad träpanel med vita detaljer samt brokvist. Trädgård med gräsmatta, buskar och träd samt del med staket.

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 Blåsåsen 2	Lagfaren ägare	F-1073-25-22
Objektets adress	Skönsmogatan 12 854 62 Sundsvall	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-06-02

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1934. Uppförd i 1 ½ våning samt källare
Boarea	80 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	50 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	967 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd. Del med staket.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget på Skönsmon ca 2,5 km öster om Sundsvall, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villor och mindre flerbostadshus mm. Förskola, skola, livsmedelsbutik och hälsocentral finns i området. Ytterligare utbud med service finns i centrala Sundsvall.
Övrigt	Det finns även ett dubbelgarage och en mindre lekstuga

Marknadsvärde

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

1 750 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 600 000 – 1 900 000 kronor

Kr/kvm Boarea	21 875 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,7
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-06-05

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

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 Malin Von Sicard i närvaro av den ena 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	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	-
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1934 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Källargrund. Viss fuktlukt, vidare teknisk undersökning rekommenderas.
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Träpanel
	Fönster	2-glas. Äldre. Färg: vita
	Yttertak	Betongpannor
	Värme	Vattenburen via radiatorer till panna (Combifire 2) och pelletsbrännare (Janfire). Läckage från rör i pannrum noterades, vidare teknisk undersökning rekommenderas.
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	-
Planlösning	Våning 1	Källare med hall, pannrum, förrådsutrymmen och tvättstuga/dusch
	Våning 2	Entréplan med hall, vardagsrum, sovrum, kök och wc
	Våning 3	Våning 1 trappa med möblerbar hall, wc/bad och 3 sovrum
Kök	Utformning	Vinkelkök med bardisk. Med plats för liten matplats. Låg standard samt äldre och slitet skick.
	Utrustning	Beigefärgade skåpluckor. Spishäll, ugn (Whirlpool) och kyl/frys. Några luckor och lådfronter saknas.
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med tapet och golv med plastmatta. Slitna/skadade ytskikt
	Utrustning	Tvättställ med kommod och toalett
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/bad. Vägg och golv med plastmatta. Slitna/skadade ytskikt.
	Utrustning	Tvättställ med kommod, toalett och badkar (front saknas) samt handduktork.
Tvättstuga	Utrustning	Äldre enkel tvättstuga i källaren med duschkabin. Tvättmaskin (LG)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta/betong
	Vägg	Tapet/målade/målad panel
	Tak	Målat/målade skivor/målad väv
		Genomgående äldre slitna och skadade ytskikt. Spår efter husdjur.
Övrigt		Uteplats med trädäck, delvis med tak.
Standard/skick		Äldre byggnad med låg till normal standard. Äldre och slitet skick, eftersatt underhåll både in- och utvändigt.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Dubbelgarage		Byggnad med betongplatta, fasad med träpanel samt tak med betongpannor. Vindskivor saknas delvis. Ansluten till el och vatten. Nyttjas som garage. Byggnadsarea ca 70 kvm (uppskattat).
Lekstuga		Liten äldre lekstuga

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 2 425 000 kr, varav byggnad 1 458 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 967 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 325 000 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	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna till stor del belamrade med diverse saker vilket försvårade besiktningen. På tomten fanns den även en del saker och bråte. 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 60 – 160 m² och 20-35 standardpoäng.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 600 000 – 5 250 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna kraftigt mellan ca 12 900 – 56 900 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,9 – 2,4, med en genomsnittlig nivå på 1,5 (avser huvudsakligen taxering 2021).

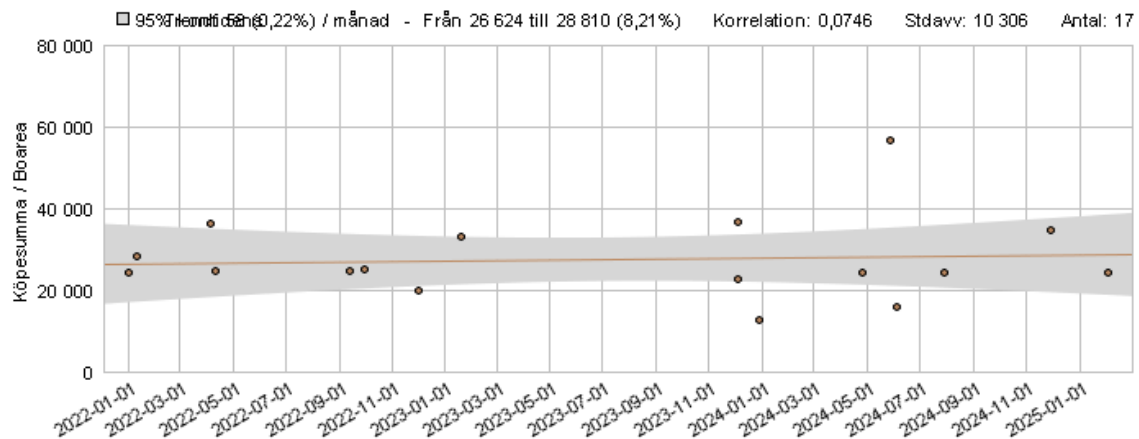


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i området. Byggnaden har äldre och slitet skick med eftersatt underhåll både in- och utvändigt. Därtill finns det ett dubbelgarage. Värdet bedöms sammantaget återfinnas under den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad av bostadshus med gulmålad träpanel och vita detaljer. Tomt med gräsmatta, buskar och träd.



Foto, fasad gavel och baksida av bostadshus samt uteplats, delvis med tak. Tomt med gräsmatta.

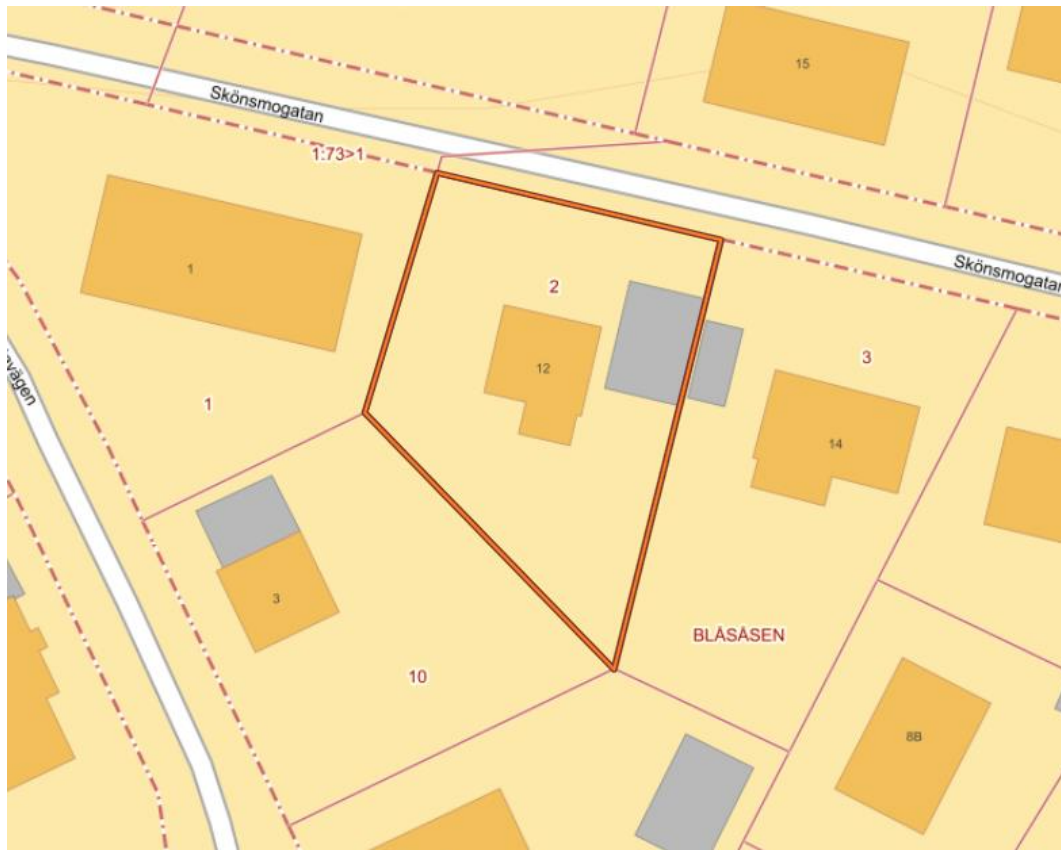


Foto, fasad dubbelgarage med gulmålad träpanel och vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



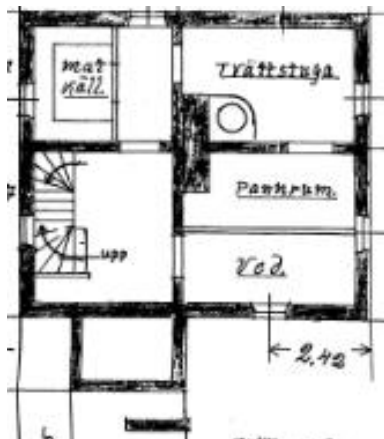
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



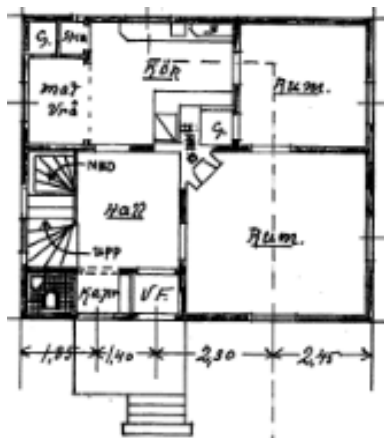
Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning,

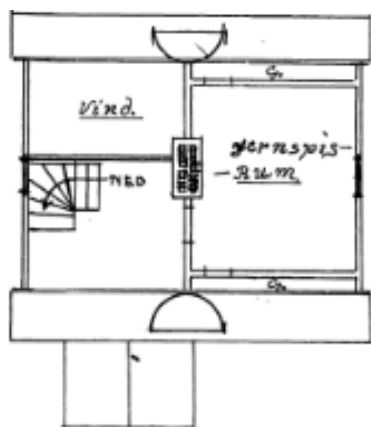
Planritningarna nedan är äldre och ej stämmer helt med nuvarande planlösning



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



Planritning, entréväning. 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 2025-05-21

Fastighet

Beteckning Sundsvall Blåsåsen 2	UUID: 909a6a80-7546-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 220046212	Län- och kommunkod 2281	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-01
Distrikt Skönsmon	Distriktskod 320005	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-20

Adress

Adress Skönsmogatan 12 854 62 Sundsvall	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6918776.5	621145.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	967 kvm	967 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2004-11-23	04/21589
Köp (även transportköp): 2004-11-12 Köpeskilling: 1.050.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-27, 339 017 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-168150-25	2025-03-31	D-2025-00111311:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.325.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	205.000 SEK	1982-08-18	82/6804
2	60.000 SEK	1982-08-18	82/6805
3	135.000 SEK	1991-06-12	91/14590
4	750.000 SEK	2004-11-23	04/21591
5	75.000 SEK	2006-05-23	06/9073
6	100.000 SEK	2009-06-16	09/10578

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Skönsmons municipalsamhälle	1931-11-06	2281K-S58 Akt
Plananmärkning: Almedal 22 bildad i strid mot t1 delvis upphävd se akt 2281k-udp-346		
Tomtindelning: Blåsåsen(1-10)	1936-06-10	2281K-T435 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
121490-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde		därav	därav
Taxeringsår	Taxeringsvärde	byggnadsvärde	markvärde
2024	2.425.000 SEK	1.458.000 SEK	967.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
Värderingsenhet småhusmark 043255497.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
967.000 SEK	2281003	Självständig	
Tomtareal 967 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika 1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 043256497.			
Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Friliggande	1.458.000 SEK	33	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
80 kvm	50 kvm	90 kvm	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
1934		1934	
Under Byggnad	Antal lika		
Nej	1		

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring Lagfart	1877-07-12	Akt

Avskild mark

Sundsvall Almedal 10
Sundsvall Blåsåsen 3, 9, 10
Sundsvall Sundsvall 2:82, 2:100

Ursprung

Sundsvall Skönsmon 1:73

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Skön Hillstatorp 1:2	1930-02-12	Akt
Y-Skönsmon Stg 711+ 712	1952-06-13	Akt
Y-Sundsvall Stg 3257	1952-10-06	Akt
Y-Sundsvall Blåsåsen 2	1988-06-08	2281-87/203 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet