

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sundsvall

Fastighetsbeteckning

Finsta 1:116

Värdetidpunkt

November 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer. Tomt med snötäcke.

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 Finsta 1:116	Lagfaren ägare	F-2248-24-22
Objektets adress	Flodbergsgatan 26 863 33 Sundsbruk	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	November 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-11-25

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1986. Uppförd i en våning.
Boarea	117 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 200 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är strandnära beläget ca 3,5 km norr om Birsta och ca 1 mil från Sundsvall, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus samt av naturmark. I området finns fotbollsplan. Värderingsobjektet gränsar mot järnvägen, viss störning förekommer. Förskola och skola finns i Gångviken F-6 samt hälsocentral i Ljustadalen. Ytterligare utbud med service finns i Birsta och Sundsvall.
Övrigt	Det finns även ett garage/förråd

Marknadsvärde

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

1 300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 200 000 – 1 400 000 kronor

Kr/kvm Boarea	11 111 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,7
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2024-12-02

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	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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten (enligt taxeringen)
Avlopp	Kommunalt avlopp (enligt taxeringen)
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	-
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i en våning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1986 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Krypgrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	3-glas. Bullerskyddade fönster mot järnvägen.
	Yttertak	Betongpannor, påväxt av mossor
	Värme	Vattenburen via radiatorer till frånluftsvärmepump (Nibe F470, ca 2023)
	Ventilation	Mekanisk till/frånluft
	Övrigt	Brokivist i dåligt skick
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, vardagsrum, kök, tvättstuga, wc/dusch samt bastu och 3 sovrum
Kök	Utformning	Vinkelkök med bardisk samt matplats. Normal standard och skick från byggår.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Siemens), fläkt (AEG), kyl/frys (Siemens) och diskmaskin (AEG). Huvudsakligen gråa/rostfria vitvaror
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch och bastu. Vägg och golv med plastmatta. Normal standard. Skick från byggår, slitet
	Utrustning	Tvättställ med kommod, toalett och dusch samt bastu.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättstuga med tvättmaskin (Bosch) och tvättbänk
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta/laminat
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Träpanel
Övrigt		Äldre inglasat uterum
Standard/skick		Byggnad med normal standard och eftersatt underhåll. Skick huvudsakligen från byggår, slitet.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Garage/förråd		Byggnad med betongplatta, träpanel och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som förråd och garage. Vidbyggt finns skärmtak/vedbod. Byggnadsarea ca 50 kvm (uppskattat).

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 826 000 kr, varav byggnad 1 283 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 543 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 666 000 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	Försäkringbolag IF, enligt muntligt lämnad uppgift från fastighetsägaren
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 området kring Finsta och Gångviken från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 75 – 200 m², tomtareal < 5 000 m² samt byggår före år 2000.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 860 000 – 2 740 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 800 – 22 522 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram 1. Varav försäljningar det senaste året huvudsakligen ligger mellan ca 7 800 – 15 300 kr/m².

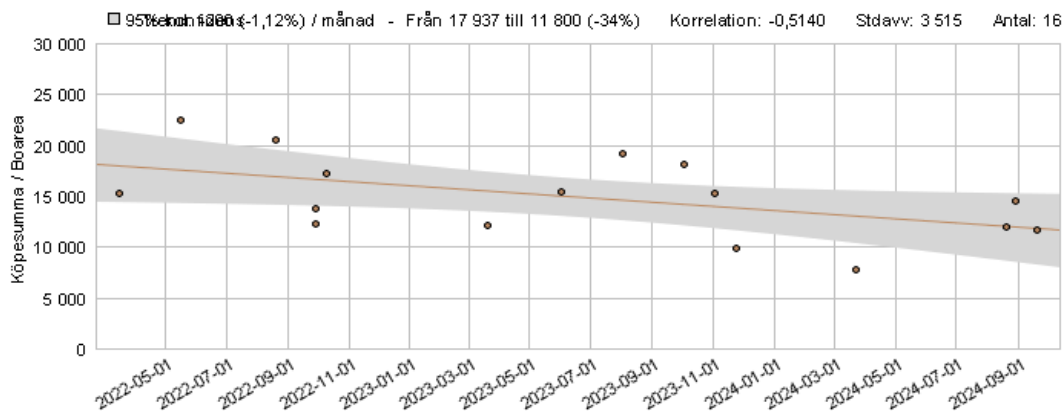


Diagram 1 över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,5, se nedanstående diagram 2. Varav försäljningar det senaste året huvudsakligen ligger kring 1,1 – 1,3.

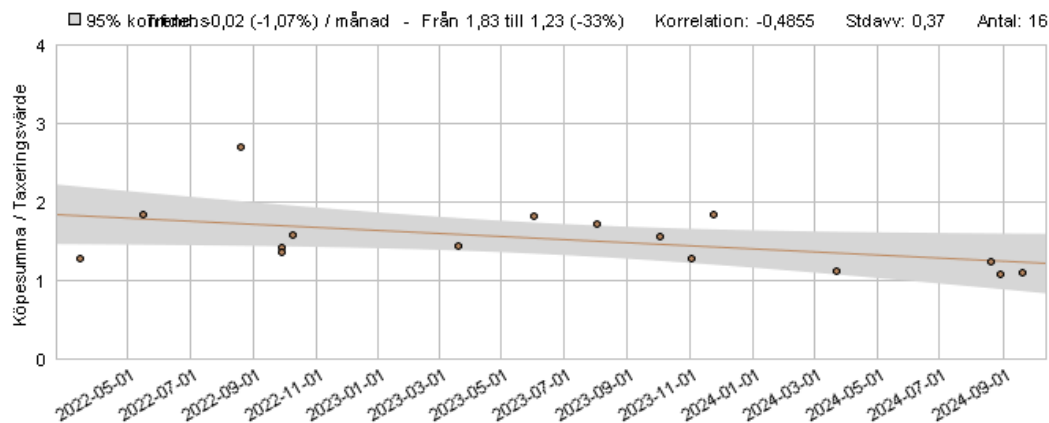


Diagram 2 K/T. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms påverkas av störning från närliggande järnväg samtidigt som det är utsikt mot havet. Sammantaget bedöms läget som sämre. Byggnaden har normal standard, eftersatt underhåll samt skick huvudsakligen från byggår (slitet). Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad bostadshus. Rödmålad träpanel med vita detaljer. Tomt med snötäcke.



Foto, fasad mot baksidan. Inglasat uterum. Rödmålad träpanel med vita detaljer. Trädäck och tomt med snötäcke.

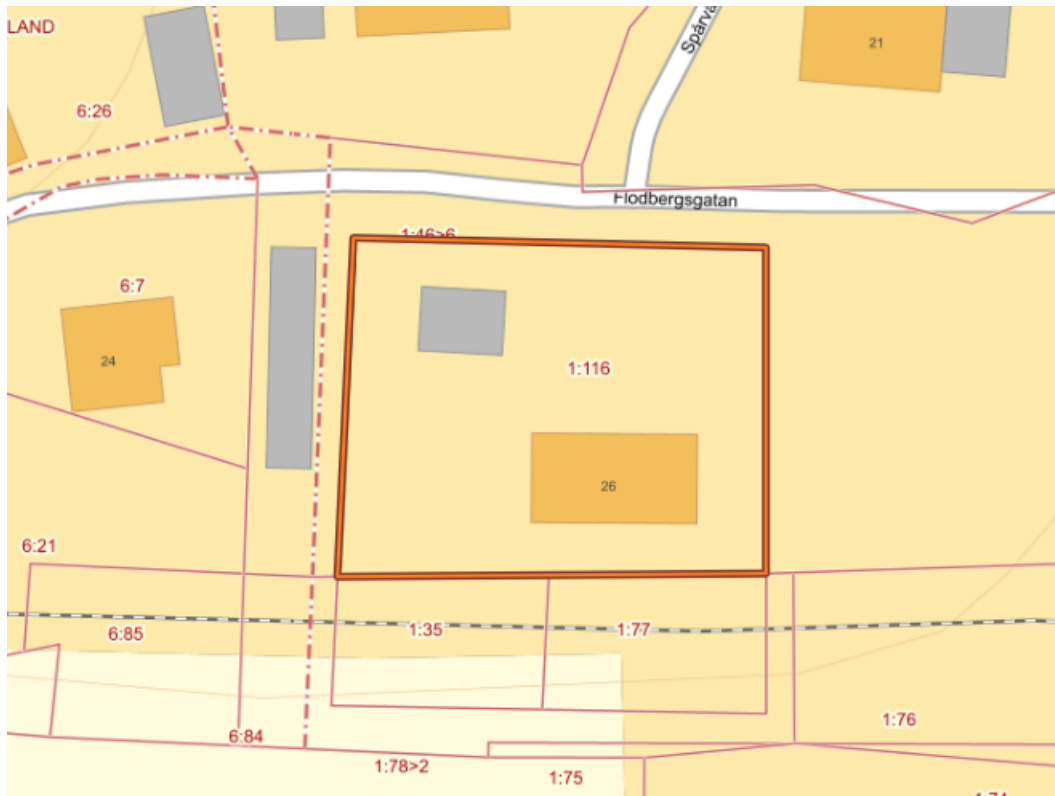


Foto, garage/förråd med rödmålad träpanel samt vita detaljer. Vidbyggt skärmtak.

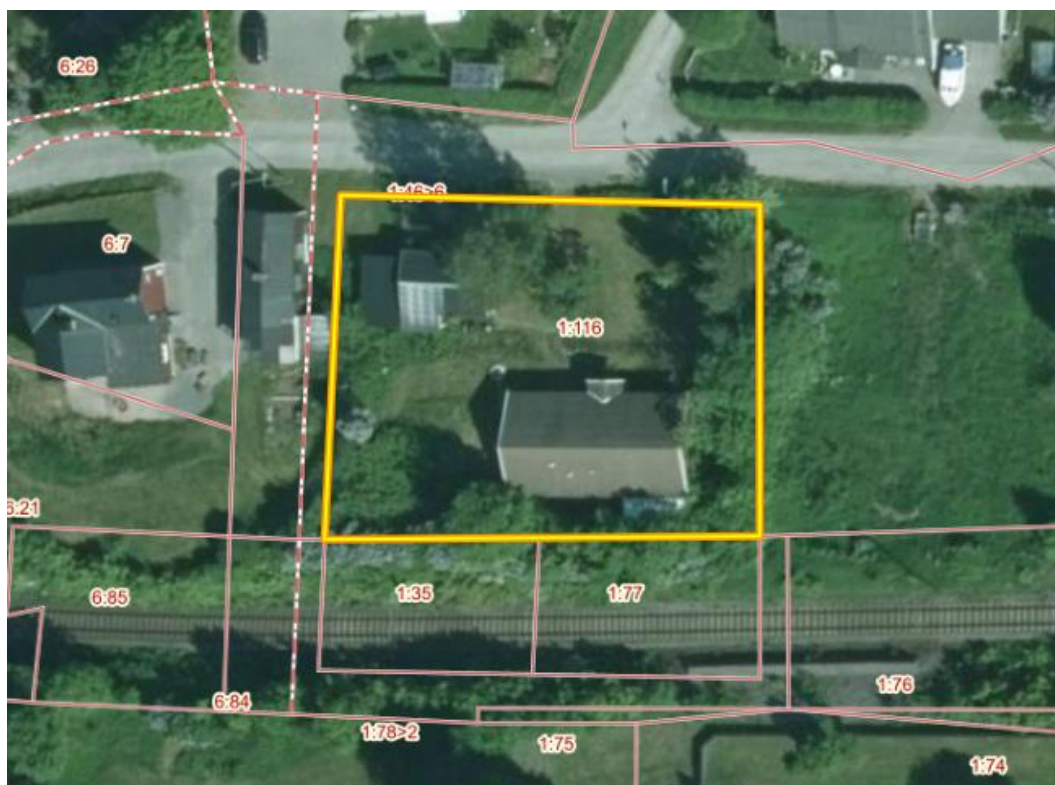
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

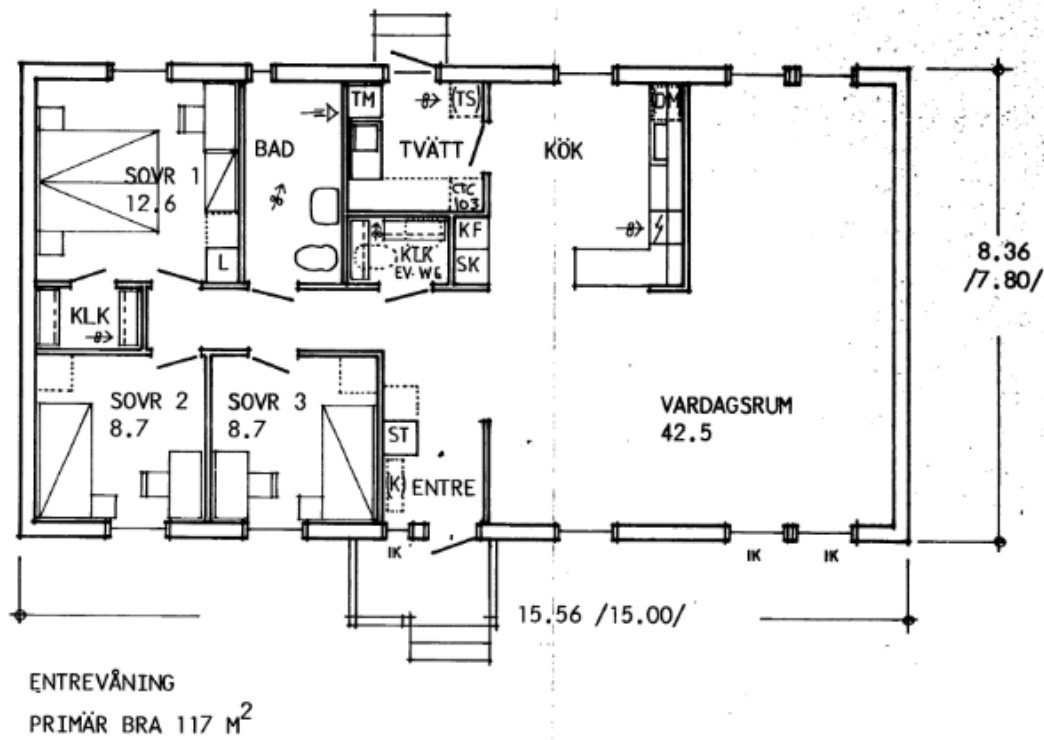


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



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

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Sundsvall Finsta 1:116	UUID: 909a6a80-8c32-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 220052080	Län- och kommunkod 2281	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-12-29
Distrikt Skön	Distriktskod 320010	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-22

Adress

Adress

Flodbergsgatan 26
863 33 Sundsbruk

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6928234.0	621035.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 200 kvm	1 200 kvm	

Anmärkning: Arealen grafiskt bestämd 1974-09-05 (akt 22-sks-2015:29)

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1990-03-08	90/4303

Köp (även transportköp): 1990-02-22
Köpeskilling: 800.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-12-20, 1 099 270 kronor, dnr: 12235716128	2023-12-28	D-2023-00415244:1
Anmärkningar: Avser inteckning 86/5915 Avser inteckning 86/5916 Avser inteckning 90/4317		
Utmätning 2023-12-20, 1 099 270 kronor, dnr: 12235717571	2023-12-28	D-2023-00415529:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande bc9f99b7-C478-4872-8F8A-CD41E4A0469B		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 666.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	426.000 SEK	1986-05-28	86/5915
2	152.000 SEK	1986-05-28	86/5916
3	88.000 SEK	1990-03-08	90/4317

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

137715-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.826.000 SEK	1.283.000 SEK	543.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
---------------	-------	---------------	------------

Värderingsenhet småhusmark 080400497.

Taxeringsvärde 543.000 SEK	Riktvärdeområde 2281039	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 200 kvm	Strand (Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m Antal lika 1	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Värderingsenhet småhusbyggnad 080401497.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.283.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 117 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 117 kvm
Nybyggnadsår 1986	Tillbyggnadsår	Värdeår 1986
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1942-11-09	22-SKS-669 Akt

Ursprung

Sundsvall Finsta 1:40, 1:53

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Skön Finsta 1:116	1988-06-08	2281-87/203 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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