

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Timrå

Fastighetsbeteckning

Duved 1:40

Värdebidpunkt

Januari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Beigemålad 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	Timrå Duved 1:40	Lagfaren ägare	F-2540-24-22
Objektets adress	Duvedsvägen 35 861 51 Söråker	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Januari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-01-29

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1940. Uppförd i 1 1/2 våning samt del med källare.
Boarea	95 m ² (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	34 m ² (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 715 m ² markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd, snötäckt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget strax öster om centrala Söråker och ca 1,4 mil från Timrå centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av blandad bebyggelse med småhus och av naturmark. Närhet till järnvägen. Livsmedelsbutik, förskola, skola F-6 och hälsocentral mm finns i centrala Söråker. Ytterligare utbud med service finns i Timrå.
Övrigt	Det finns även ett uthus/förråd samt en lekstuga.

Marknadsvärde

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

875 000 kronor

Bedömt värdeintervall 800 000 – 950 000 kronor

Kr/m ² Boarea	9 211 kr/m ²	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,9
--------------------------	-------------------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-01-31

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	<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 personal från kronofogden.</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	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten (enligt taxeringen)
Avlopp	Kommunalt avlopp (enligt taxeringen)
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Vatten och avlopp var avstängt/frånkopplat vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våningar samt del med källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1940 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Krypgrund samt källargrund. Golvet lutar delvis, provisoriska stöttor noterades i källaren. Vidare undersökning rekommenderas.
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Träpanel, tämligen ny. Foder/lister saknas delvis
	Fönster	2-glas. Äldre. Färg: vita. Visst målnings/underhållsbehov
	Yttertak	Plåt, snötäckt. Hängrännor och stuprör saknas delvis.
	Värme	Vattenburen till bergvärmepump (Nibe F1145). Troligen golvvärme på entréplan samt förberett för radiatorer på över plan (ej inkopplat)
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Källare med pannrum (nås från utsidan)
	Våning 2	Entréplan med hall, wc/dusch/tvätt, kök, vardagsrum och sovrum
	Våning 3	Våning 1 trappa med 2 sovrum under renovering (utrivna ytskikt) samt förråd/kattvind
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Träfärgade skåpluckor. Spishäll (IKEA Whirlpool), ugn (IKEA Whirlpool), micro (IKEA Whirlpool), fläkt, kyl/frys (Siemens) och diskmaskin (IKEA Whirlpool)
Hygienrum	Ytskikt	WC/bad/tvätt. Vägg med kakel. Del med träpanel. Golv med klinker. Normal standard.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, hörnbadkar och tvättmaskin (Bosch)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta/trä
	Vägg	Tapet/målade/skivor
	Tak	Målat/träpanel/målade skivor
		Färdigställande efter renovering återstår, trösklar och lister mm saknas delvis på entréplan.
Standard/skick		Äldre byggnad med huvudsakligen normal standard och skick på entréplan. Övre plan är under pågående renovering med utrivna ytskikt och radiatorer mm

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Uthus/förråd	Äldre byggnad i dåligt skick. Träfasad och tegeltak. Nyttjas som kallförråd och vedbod. Trasiga fönsterrutor. Byggnadsarea ca 30 m ² (uppskattat)
Lekstuga	Liten lekstuga

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 001 000 kr, varav byggnad 627 000 kr, varav mark 374 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 457 500 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 22-IM1.31/79.1, Ändamål: Väg, 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	Information saknas
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 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 inom samma riktvärdeområde som värderingsobjektet från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 50 – 175 m², tomtareal < 5 000 m² samt K/T > 0,5.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 605 000 – 3 460 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 800 – 26 700 kr/m², se punkter i nedanstående diagram, i relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 3,2, med en genomsnittlig nivå på 1,9. Enstaka försäljningar avser taxering 2024 och ligger i nivån ca 1,1 – 1,6.

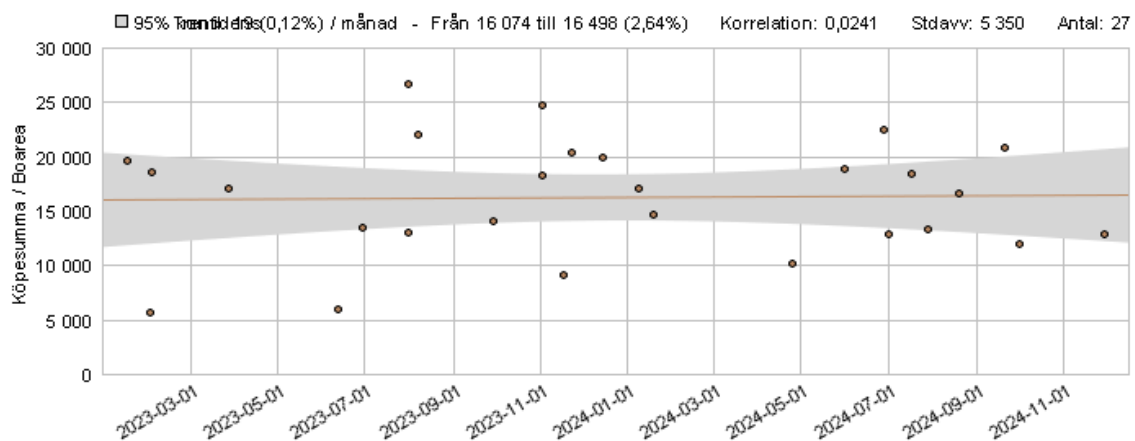


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett något sämre läge i området med närhet till järnvägen. Byggnaden är äldre med huvudsakligen normal standard och skick på entréplan. Övre plan är under pågående renovering. Sammantaget bedöms värdet återfinnas under den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad bostadshus med beige fasad och vita detaljer. Tomt med snötäcke.

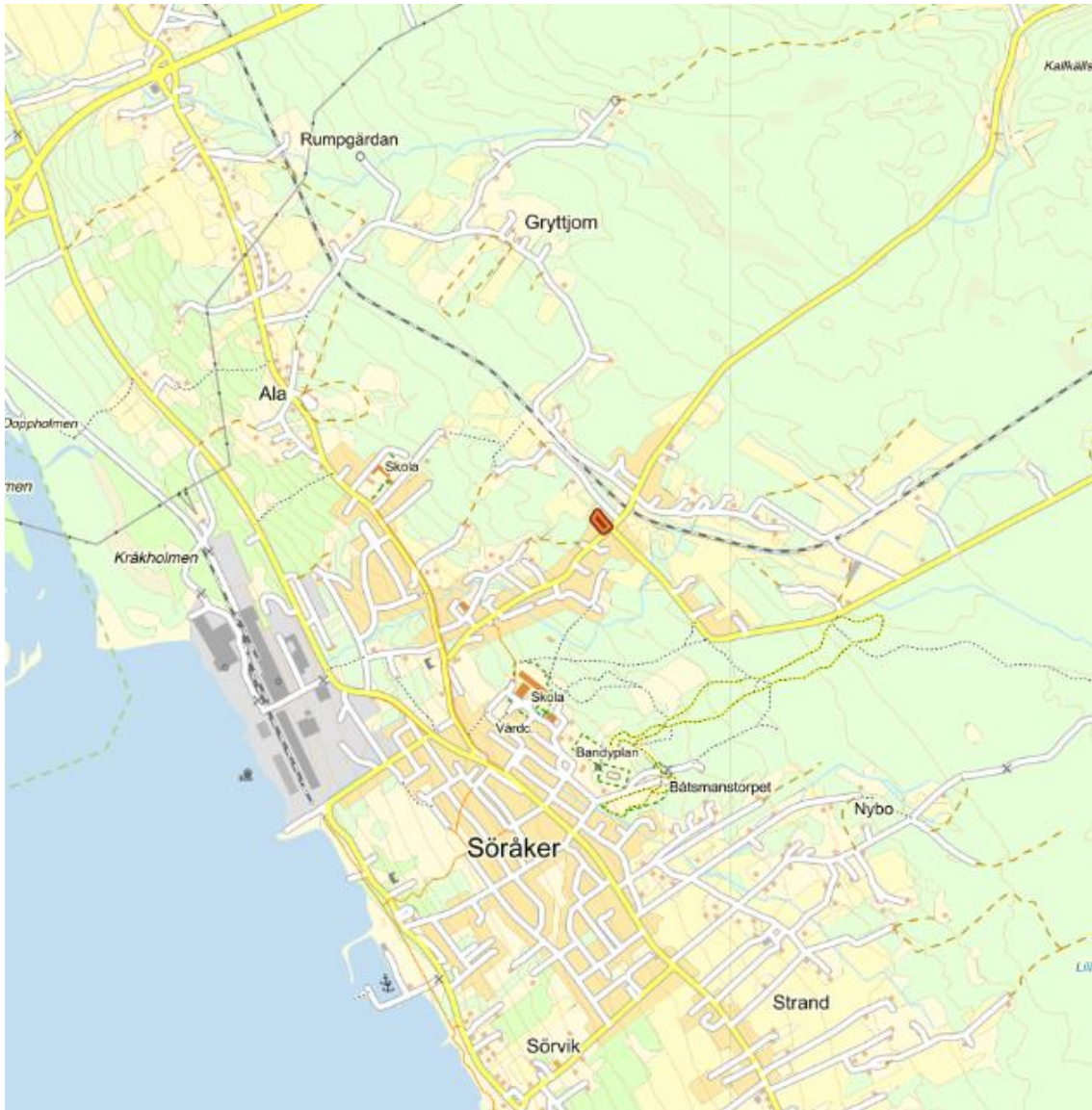


Foto, fasad mot baksidan av bostadshus med beige fasad och vita detaljer. Tomt med snötäcke.



Foto, uthus/förråd med vit träpanel samt röda detaljer.

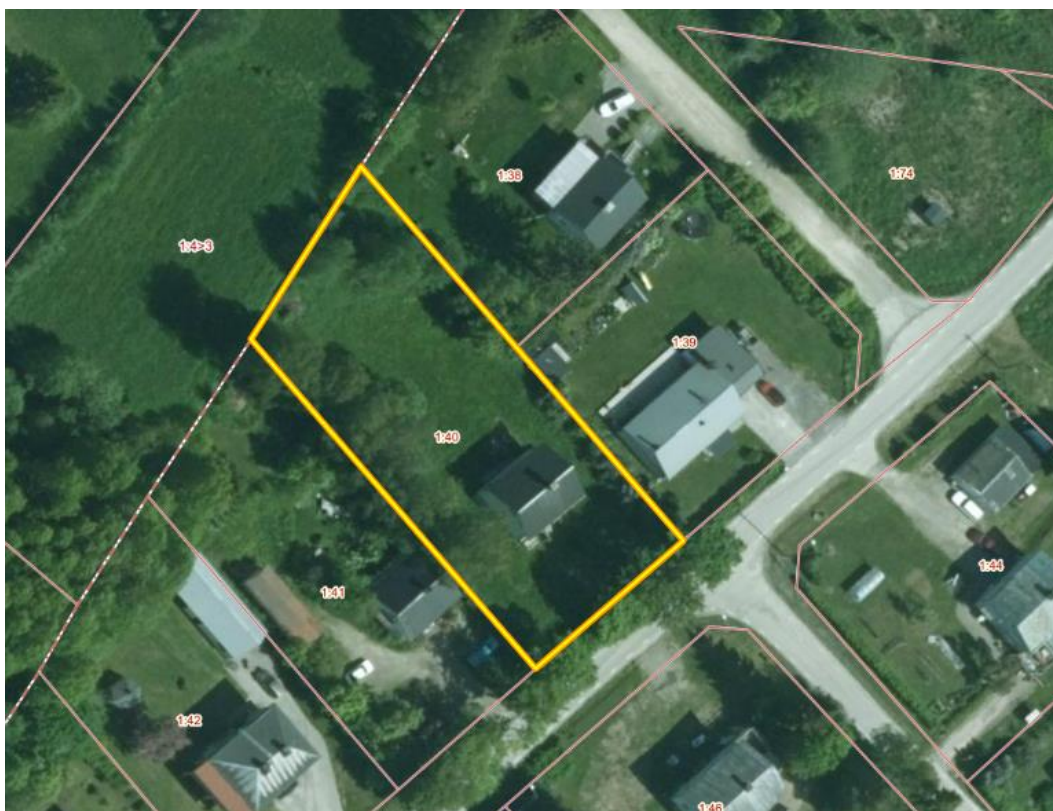
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

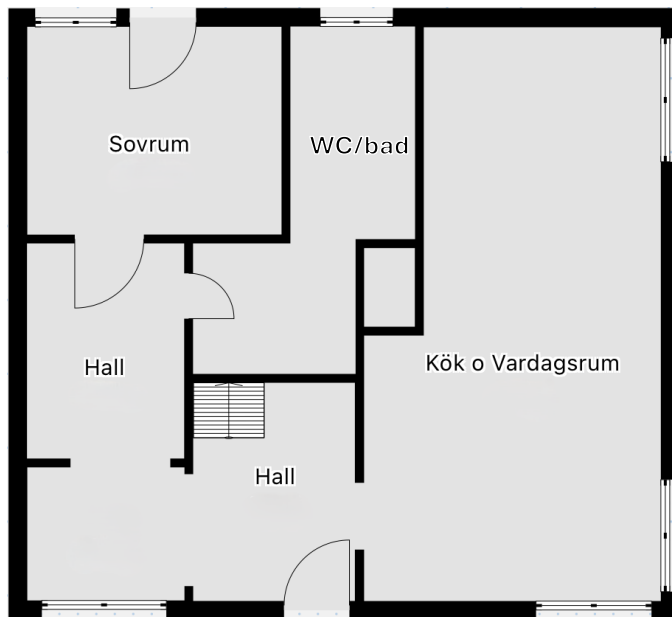


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

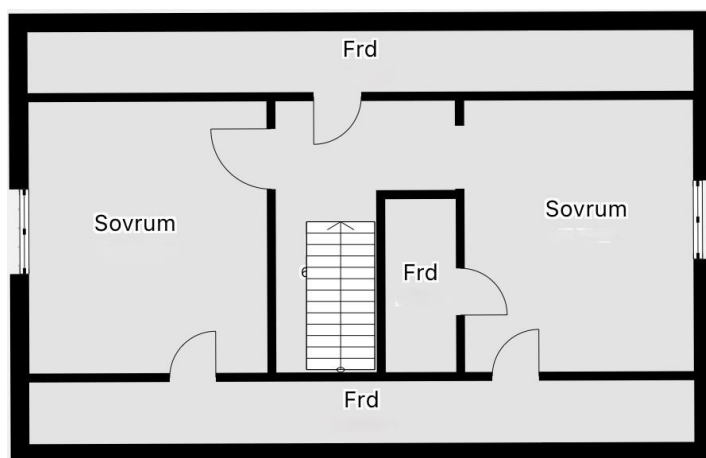


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.
Källa: skiss vid besiktningstillfället



Planskiss, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.
Källa: skiss vid besiktningstillfället

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Timrå Duved 1:40	UUID: 909a6a81-28f9-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 220092215	Län- och kommunkod 2262	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-08
Distrikt Hässjö Socken: Hässjö	Distriktskod 320016	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-13

Adress

Adress

Duvedsvägen 35
861 51 Söråker

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6933953.9	629524.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 715 kvm	1 715 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2009-12-14	09/24999

Köp (även transportköp): 2009-10-30
Köpeskilling: 415.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-28, 326 064 sek jämte ränta och kostnader, målnummer t 1525-23	2024-11-29	D-2024-00403039:1

Anmärkningar:
Rättat d-2025-00005020:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 457.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	217.000 SEK	1993-11-08	93/19311

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	73.000 SEK	1993-11-08	93/19313
4	44.000 SEK	1997-01-23	97/1228
5	67.000 SEK	1999-09-24	99/8402
6	56.500 SEK	2010-01-12	10/445

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut väg	1931-09-07	31/79

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM1-31/79.1
	Beskrivning: Väg		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Duved, Rigsta, Strand, Söråker	1961-05-18	22-HÅS-870 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
125727-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.001.000 SEK	627.000 SEK	374.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp

Värderingsenhet småhusmark 053009497.

Taxeringsvärde 374.000 SEK	Riktvärdeområde 2262006	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 715 kvm	Strand (Inte strand eller	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	strandnära) mer än 150 m	
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 053010497.		
Bebyggelseyp Friliggande	Taxeringsvärde 627.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 95 kvm	Biutrymmesyta 34 kvm	Värdeyta 102 kvm
Nybyggnadsår 1940	Tillbyggnadsår	Värdeår 1940
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
Avstyckning	1939-12-14	22-HÄS-498 Akt

Ursprung

Timrå Duved 1:3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Hässjö Duvid 1:40	1963-12-30	22-AD11/1964 Akt
Y-Hässjö Duved 1:40	1988-06-08	2281-87/203 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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