

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ovanåker

Fastighetsbeteckning

**Norra Edsbyn 8:14 &
Norra Edsbyn 8:21**

Värdetidpunkt

Oktober 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt högbevuxen trädgård.

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	Ovanåker Norra Edsbyn 8:14 & Norra Edsbyn 8:21	Lagfaren ägare	F-1376-25-21
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Ullungsforsvägen 85 828 34 Edsbyn	Värdetidpunkt	Oktober 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-10-01

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1925. Uppförd i 2 våningar samt delvis utgrävd källare.
Boarea	109 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	12 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 460 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av sluttningstomt, grusad infart och högbevuxen gräsmatta med buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2,5 km från Edsbyn centrum och ca 3,6 mil från Bollnäs, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av enstaka villor, skog och åkermark. Förskola, skola och hälsocentral finns i Edsbyn. Ytterligare utbud med service finns i Bollnäs.
Övriga byggnader	2 övriga byggnader på totalt 70 kvm Byggnadsarea (BYA), enligt okulärbesiktning.
Övrigt	Värderingsobjektet består av två småhusfastigheter som är samtaxerade och samintecknade. Dessa betraktas i denna värdering som en sammanhållande enhet.

Marknadsvärde

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

375 000 kronor

Bedömt värdeintervall 300 000 – 450 000 kronor

Kr/kvm Boarea	3 440 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,48
---------------	--------------	------------------------------------	------

Söderhamn 2025-10-03

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	Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång. 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	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 häri 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 2. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Peder Lindblom i närvaro av 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	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Kommunalt vatten. Vattenmätare lokaliserad, avstängd vid besiktningsstillfället. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Kommunalt avlopp. Funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
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 delvis utgrävd källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1925
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel 2-glas. Vita Plåt Vattenburen via radiatorer/bergvärmepump samt kakelugn. Värmesystemet avstängt vid besiktningstillfället. Spår av deformerade eller sönderfrusna radiatorer, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Beträffande eldstäder kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt. Ägaren uppvisade ett besiktningsprotokoll från 2021 avseende kakelugnen med ett flertal brister, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med tvättstuga, inkl vattenmätare, värmepump (Nibe) och elskåp (automatsäkring). Entré från utsidan. Entréplan med hall, wc, kök och två rum varav ett med kakelugn. Våning 1 trappa med hall och 2 rum varav ett med anslutande duschutrymme med tvättställ.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök. Med matplats. Normal standard. Ljusa skåpluckor. Spis/ugn (Electrolux), fläkt (Husqvarna), kyl/frys (Bosch) och diskmaskin (Cylinda)
Hygienrum - bv	Ytskikt Utrustning	WC. Målade väggar. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett.
Hygienrum - 1 tr	Ytskikt Utrustning	WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ och duschalkov.
Tvättstuga - kv	Utrustning	Tvättbänk
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta/trä Tapet/målade Vit panel/vita takskivor
Övrigt		
Standard/skick		Äldre, delvis moderniserad byggnad som till synes stått kallställd en tid med spår av frysskador i bl a värmeledningar, buktande och deformerade element samt spår av mindre vattenläckage från dessa. I krypgrunden vid byggnadens södra gavel finns tecken på rötskador i klacken (dvs stocken som vilar mot marken), vidare teknisk undersökning rekommenderas. I övriga delar pågående renoveringsprojekt som avstannat där vissa ytskikt invändigt till synes bytts ut. Utvändigt normalt till gott skick.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Förråd	Timmerstuga, BYA på ca 60 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i trä under tak av tegel. Nyttjas idag som förråd. Innehåller även ett inrett gästrum, Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.
Jordkällare	Jordkällare i sluttning mot väster, BYA på ca 10 kvm. Stomme av trä & betong på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt, delvis nedgrävd. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre normalt såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Eluttag på fasad.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	777 000 kr, varav byggnad 599 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 178 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 590 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 21-IM2-72/7307.1, Ändamål: Vattenledning, förmån.
Övrigt		Fastigheterna är samtaxerade och samintecknade.
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

Energideklaration	Energideklaration utförd: 2033-07-27. Energiklass C. Källa: Boverket. 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	Ej försäkrad, enligt ägaren.
Handräckning	Vid besiktningen var huvudbyggnaden till väsentlig del avflyttad/tomställd. 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 värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 78 och 157 kvm samt tomtareal mellan 673 och 3 371 kvm. Materialet har rensats från strandnära lägen, byggår de senaste 20 åren samt K/T överstigande 3, bl a med hänsyn till värderingsobjektets nuvarande status och skick.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 200 000 – 1 575 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 904 – 13 915 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 9 398 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,3 – 2,6, med en genomsnittlig nivå på 1,27 den senaste tiden.

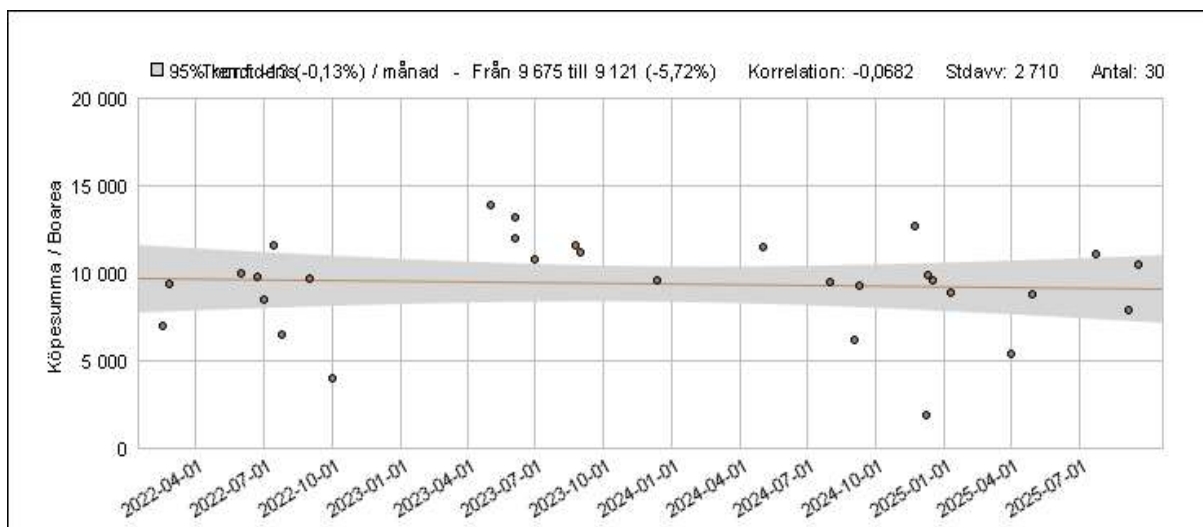


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge. Byggnaden har stått oanvänd och kallställd en tid utan el och uppvärmning, spår av frysskador i värmeledningar/Element m.m. Behov av översyn/åtgärd av del av krypgrunden. Pågående renoveringsprojekt av ytskikt invändigt som avstannat. Normalt till gott skick utvändigt.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, högbevuxen gräsmatta.



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, plåttak, högbevuxen gräsmatta.



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, utvändig källarentré.

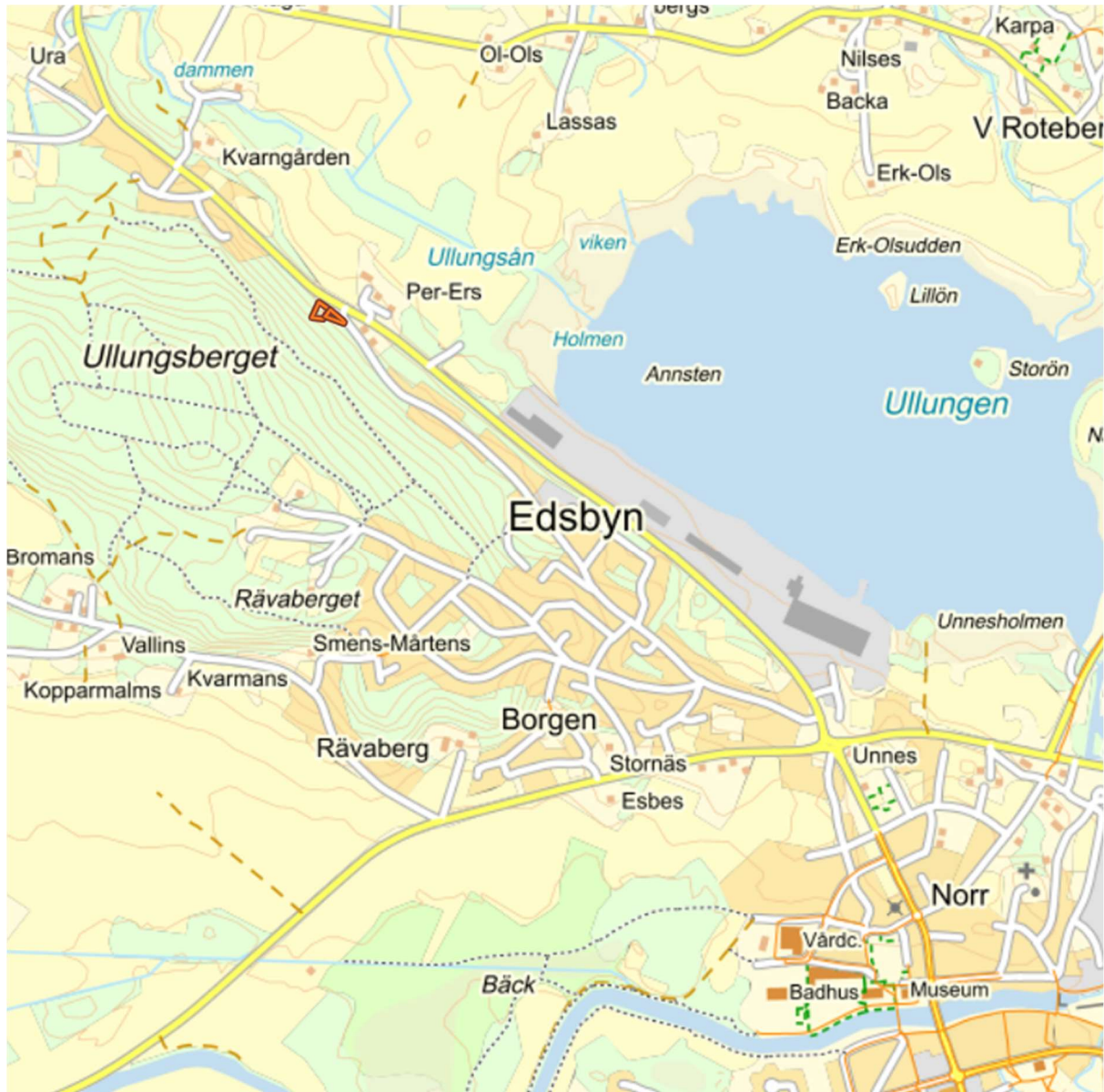


Foto, förråd, rödmålad timmerstuga med äldre tegeltak.

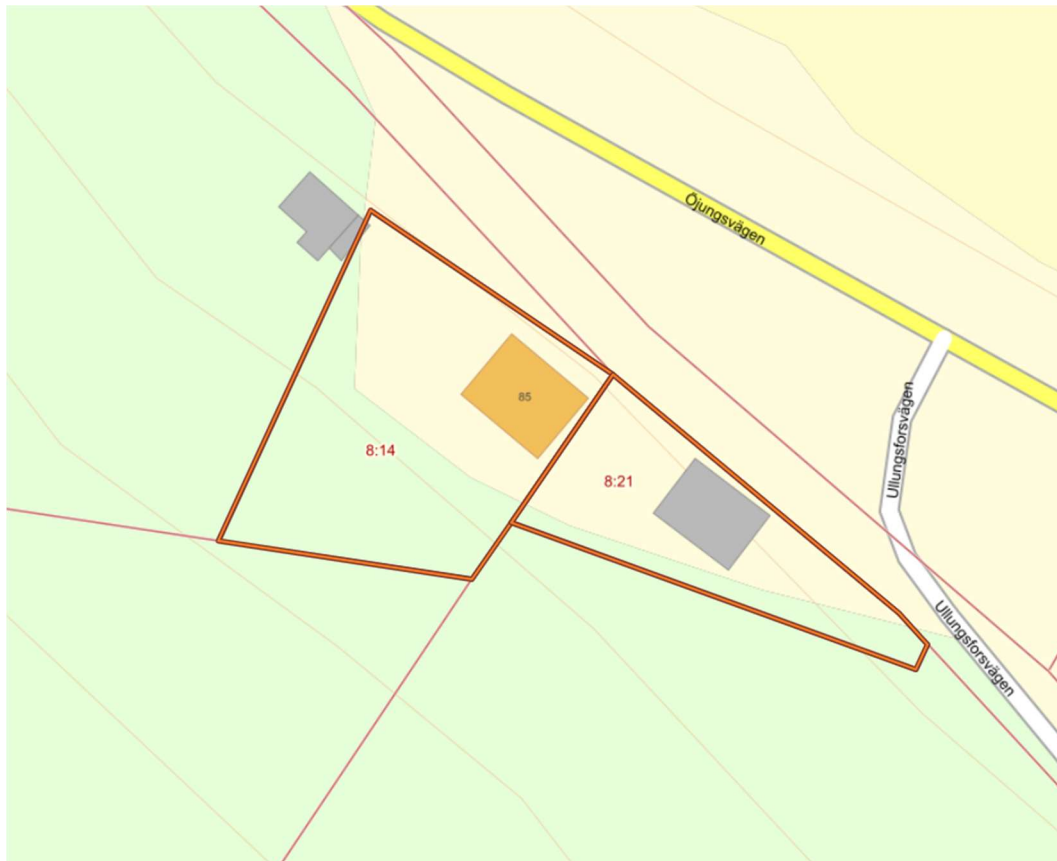


Foto, jordkällare, rödmålad träfasad med vita detaljer, plåttak.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

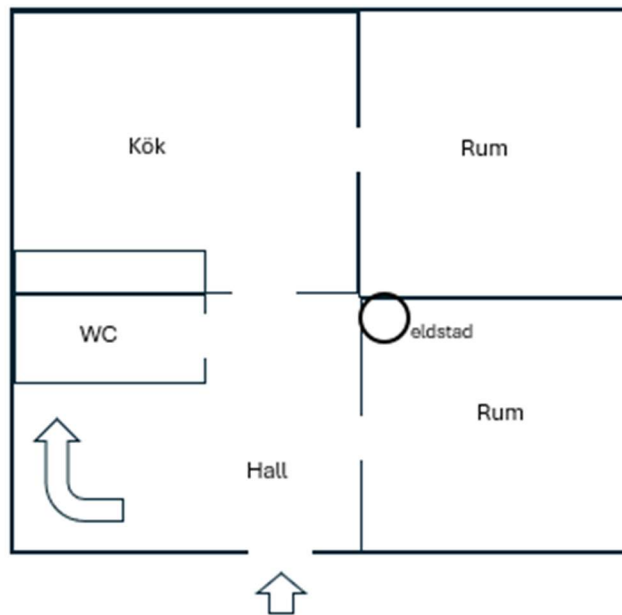


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

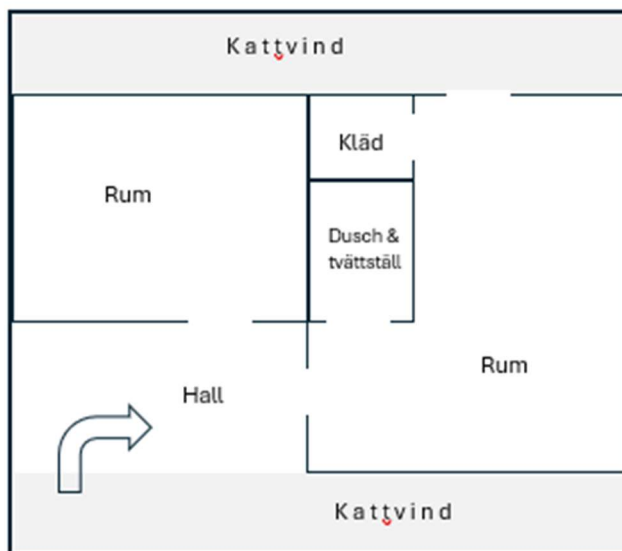


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Bottenvåning, planskiss är ej skalentlig. Avvikelser kan förekomma.



Våning 1  planskiss är ej skalentlig. Avvikelser kan förekomma.

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Län- och kommunkod
Ovanåker Norra Edsbyn 8:21	909a6a7d-94ab-90ec-e040-ed8f66444c3f	210053902	2121
Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Ovanåker Socken: ovanåker	318016	2021-10-14	2025-09-29

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
-------	-------	-----------------	-----

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 590 750 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200 000 SEK	2004-07-12	04/15721

Belastar även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:14

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:14

2	50 000 SEK	2007-06-04	07/12601
---	------------	------------	----------

Belastar även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:14

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:14

3	75 000 SEK	2009-07-01	09/13583
---	------------	------------	----------

Belastar även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:14

Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:14

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	108 750 SEK	2018-05-23	D-2018-00239461:1
Anmärkningar Belastar även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:14 Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:14			
5	157 000 SEK	2021-10-01	D-2021-00433313:3
Anmärkningar Belastar även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:14 Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:14			

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Härnösand
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Vattenledning	Förmån	Avtalsservitut	21-IM2-72/7307.1
Beskrivning Vattenledning Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Ovanåker Norra Edsbyn 8:14,21 Last Ovanåker Norra Edsbyn 9:37			

Anmärkningar Vattentäcks-och vattenledningsservitut inskrivet 1972-11-01 §7307 (AKT 21-OVÅ-1705)
--

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 350920-4	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
Samtaxering för registerenhet Ovanåker Norra Edsbyn 8:14,21			
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 777 000 SEK	därav byggnadsvärde 599 000 SEK	därav markvärde 178 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form

Värderingsenhet småhus tomtmark 44548446 (2024)

Taxeringsvärde 178 000 SEK	Riktvärdeområde 2121002	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1460 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 44549446 (2024)

Taxeringsvärde 599 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 109 kvm
Biutrymmesyta 12 kvm	Värdeyta 111 kvm	Nybyggnadsår 1925	Tillbyggnadsår 2016
Värdeår 1981	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1925-03-03	21-OVÅ-AVS387

Ursprung
Ovanåker Norra Edsbyn 8:12

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6806867.5	542198.0



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	550 m ²	550 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Ovanåker Norra Edsbyn 8:21	1980-06-01	21-80:510

Källa: Lantmäteriet

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	50 000 SEK	2007-06-04	07/12601
Anmärkningar Belastar även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:21 Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:21			
3	75 000 SEK	2009-07-01	09/13583
Anmärkningar Belastar även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:21 Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:21			
4	108 750 SEK	2018-05-23	D-2018-00239461:1
Anmärkningar Belastar även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:21 Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:21			
5	157 000 SEK	2021-10-01	D-2021-00433313:3
Anmärkningar Belastar även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:21 Avsåg ursprungligen även: Ovanåker Norra Edsbyn 8:21			

Ajourförande inskrivningsmyndighet	
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Härnösand
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål Vattenledning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 21-IM2-72/7307.1
---------------------------------	-----------------------------------	--	---------------------------------------

Beskrivning
Vattenledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Ovanåker Norra Edsbyn 8:14,21

Last
Ovanåker Norra Edsbyn 9:37

Anmärkningar
Vattentäcks-och vattenledningsservitut inskrivet 1972-11-01 §7307(AKT 21-OVÅ-1705)

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 350920-4	Samtaxerad Ja	Typ av fastighet Fastighet
---	--	-------------------------	--------------------------------------

Samtaxering för registerenhet
Ovanåker Norra Edsbyn 8:14,21

Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 777 000 SEK	därav byggnadsvärde 599 000 SEK	därav markvärde 178 000 SEK
----------------------------	--------------------------------------	---	---------------------------------------

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
-----------------------	--------------	----------------------

Värderingsenhet småhus tomtmark 44548446 (2024)

Taxeringsvärde 178 000 SEK	Riktvärdeområde 2121002	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1460 kvm
--------------------------------------	-----------------------------------	--	------------------------------

Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
--	--	------------------------	------------------------

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 44549446 (2024)

Taxeringsvärde 599 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 27	Bostadsyta 109 kvm
Biutrymmesyta 12 kvm	Värdeyta 111 kvm	Nybyggnadsår 1925	Tillbyggnadsår 2016
Värdeår 1981	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1919-02-27	21-OVÅ-AVS380

Ursprung

Ovanåker Norra Edsbyn 8:5

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6806878.8	542169.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	910 m ²	910 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Ovanåker Norra Edsbyn 8:14	1980-06-01	21-80:510

Källa: Lantmäteriet