

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Sollefteå**

**Fastighetsbeteckning**

**Österås 4:10**

**Värdetidpunkt**

**Maj 2024**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasad med ljus träpanel samt vita och gråa detaljer.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Sollefteå Österås 4:10	Lagfaren ägare	F-824-24-22
Objektets adress	Österås 227 881 91 Sollefteå	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-05-22

### Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med okänt byggår, äldre. Uppförd i 2 våning samt källare och oinredd vind
Boarea	110 m <sup>2</sup> (enligt taxeringen). Verklig boarea har grovt uppskattats till ca 200 m <sup>2</sup> , fördelat på ca 6 rum och kök
Biarea	25 m <sup>2</sup> (enligt taxeringen). Verklig biarea (källaren), har grovt uppskattats till ca 100 m <sup>2</sup>
Tomtmark	1 220 m <sup>2</sup> markareal Obebyggda delar utgörs av sluttande trädgård, igenvuxen med högt gräs och sly mm.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Österås ca 8,5 km från både Sollefteå och Långsele, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus samt av naturmark. Närhet till järnvägen. I området finns hälsohem och handelsträdgård mm. Förskola, skola och hälsocentral samt serviceutbud finns i centrala Sollefteå. Visst utbud finns även i Långsele.
Övrigt	Det finns även en byggnad som rasat

### Marknadsvärde

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

**150 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 125 000 – 175 000 kronor

Kr/kvm uppskattad boarea	750 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,0
--------------------------	------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2024-05-24

**Värderingsinstitutet Norra AB**



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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 <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a>).</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	<p>För området finns naturvårdsbestämmelser; Landskapsbildsskydd: Omr utefter ångermanälven i resele, 1968-06-10. Laga kraft: 1968-07-01 2283-P16/8 Akt Grundvattenskydd: Sollefteå granvåg 2024-01-09 Laga kraft: 2024-01-09 2283-P2024/2 Akt</p>
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät*. Avstängt/frånkopplat. Vidare undersökning rekommenderas.
Vatten	Enskilt vatten (enligt taxeringen)*. Avstängt/frånkopplat. Enligt Region Västernorrland är vattnet troligen gemensamt med bla Österåsens Hälsöhem. Enligt Region Västernorrland har dock vattnet varit avstängt/frånkopplat under flera år och avtal saknas. Vidare undersökning rekommenderas, bla avseende avtal, rättighet, funktion, skick etc.
Avlopp	Enskilt avlopp (enligt taxeringen)*. Avstängt/frånkopplat. Enligt Kommunen är avloppet troligen gemensamt med bla Österåsens Hälsöhem. Region Västernorrland har dock inte bekräftat detta. Vidare undersökning rekommenderas, bla avseende avtal, rättighet, funktion, skick etc.
Bredband (fiber)	Information har ej erhållits.
Övrigt	*) Byggnaden har enligt uppgift stått tom och kallställd under en längre tid vilket medför risk för skador. Vidare undersökning rekommenderas.
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

<b>Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad</b>		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare och oinredd vind
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Okänt, äldre
Byggteknik	Grund	Källargrund. Fuktfläckar och mikrobiell påväxt noterades. Sprickor i betongplatta som rest sig på några ställen. Vidare undersökning rekommenderas
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Träpanel, målnings/renoveringsbehov
	Fönster	2-glas, äldre med målnings/renoveringsbehov, samt 3-glasfönster
	Yttertak	Plåt, äldre
	Värme	Vattenburen via radiatorer till pelletspanna (CTC Ecoflex). Funktion okänd, front saknas. Äldre öppenspis, vedspis samt ugn mm i källaren, uppgift om funktion okänt. Vidare undersökning rekommenderas.
	Ventilation Övrigt	Självdraagsventilation Äldre balkong samt uteplats med trädäck i dåligt skick
Planlösning	Våning 1	Källare med rum, förrådsutrymmen, pannrum och tvättstuga
	Våning 2	Entréplan hall, kök, rum, matrum och förråd (oinrett)
	Våning 3	Våning 1 trappa med hall, wc/dusch och 4 st rum
	Våning 4	Oinredd vind
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard.
	Utrustning	Träfärgade skåpsluckor, dock saknas några luckor, sockel. Vitvaror saknas helt. Åtgärdsbehov
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch/bad. Vägg med målad väv. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, badkar och dusch med skjutdörrar (sneda)
Tvättstuga	Utrustning	Enkel tvättstuga i källaren med betonggolv och målade väggar. Utrustad med äldre tvättmaskin (Electrolux) och torktumlare (Zanussi), funktion okänd.
Invändiga ytskikt	Golv	Trä/parkett/laminat/plastmatta/betong
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel
	Tak	Målat/träpanel/betong/pappspänt Ytskikt delvis uppfräschade för flera år sedan. I övrigt är ytskikten äldre med renoverings/uppfräschningsbehov
Standard/skick		Äldre byggnad som stått tom och kallställd under en längre tid. Eftersatt underhåll. Renoveringsbehov.

### **Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader**

Äldre byggnad som rasat samt en äldre jordkällare (ej besiktad)

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 154 000 kr, varav byggnad 126 000 kr, varav mark 28 000 kr. <i>Taxeringsvärdet är missvisande då den taxerade bo- och biarean är mindre än verklig area.</i>
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 220 000 kr.  Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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 byggnaden möblerad och delvis belamrade med diverse saker. På gården fanns det en äldre bil mm.  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 småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts inom samma riktvärdeområde som värderingsobjektet från 2020-01-01 och framåt med en boarea mellan 75 – 200 m<sup>2</sup>, tomtareal < 6 000 m<sup>2</sup>, 20 - 35 standardpoäng samt K/T 0,5 – 5,0. Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 100 000 – 1 050 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 960 – 9 800 kr/m<sup>2</sup>, varav huvuddelen ligger mellan ca 2 000 – 6 000 kr/m<sup>2</sup>, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 3,9, med en genomsnittlig nivå på 1,8 den senaste tiden (taxering 2021).

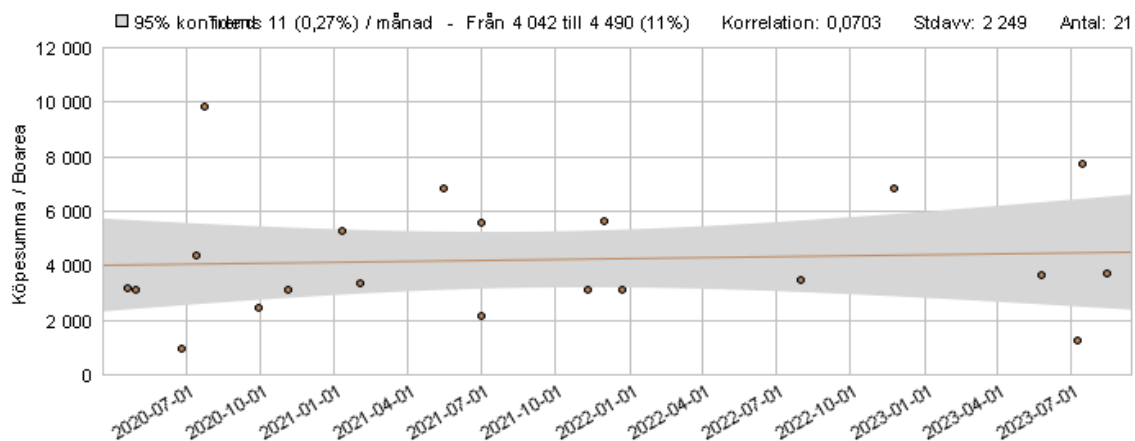


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre läge direkt invid vägen och närhet till järnväg. Byggnaden är äldre och har stått tom och kallställd under en längre tid, med eftersatt underhåll, renoveringsbehov. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad med ljus träpanel samt vita och gråa detaljer.



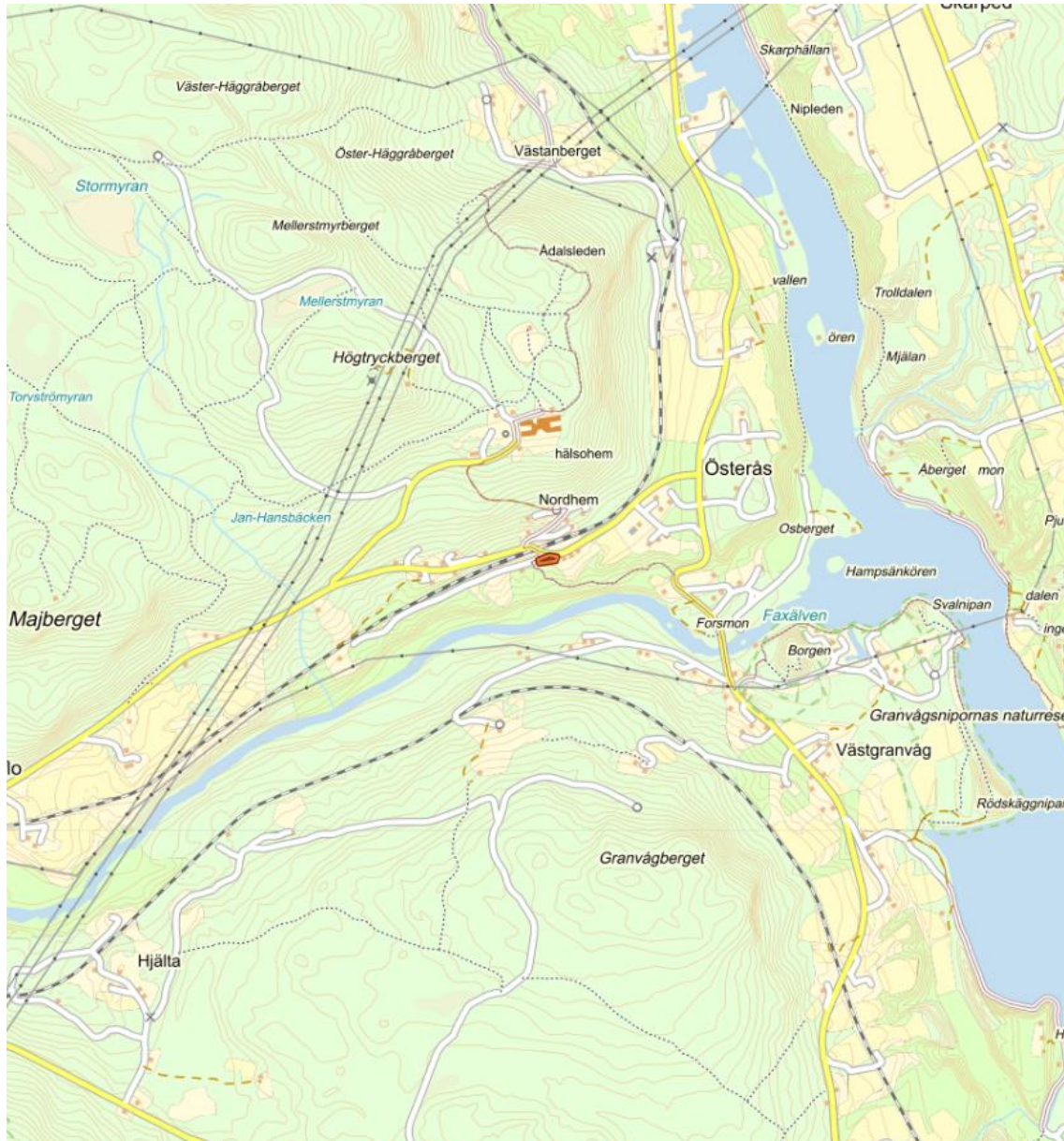
Foto, fasad mot baksidan med ljus träpanel samt vita och gråa detaljer. Trädgård med äldre trädäck.



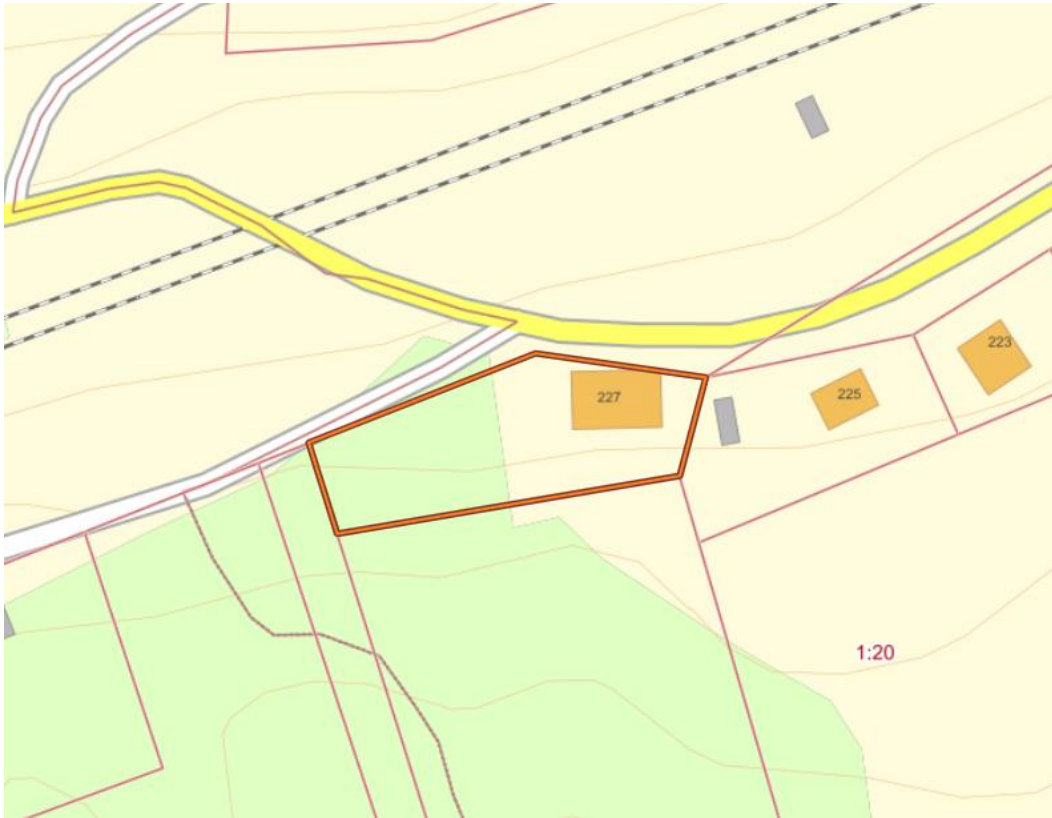
Foto, fasad mot vägen med ljus träpanel samt vita och gråa detaljer



Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofotofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

## Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-05-02

## Fastighet

<b>Beteckning</b> Sollefteå Österås 4:10	<b>UUID:</b> 909a6a81-f199-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2019-02-15
<b>Nyckel:</b> 220143580	<b>Län- och kommunkod</b> 2283	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2019-02-14
<b>Distrikt</b> Ed Socken: Ed	<b>Distriktskod</b> 321027	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2024-04-30

## Adress

<b>Adress</b> Österås 227 881 91 Sollefteå	
--------------------------------------------------	--

## Läge, karta

<b>Område</b>	<b>N</b> (SWEREF 99 TM)	<b>E</b> (SWEREF 99 TM)	
1	7011000.3	609968.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

## Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>	
<b>Totalt</b>	1 220 kvm	1 220 kvm		

## Lagfart

<b>Ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
			2008-08-27	08/16593

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 220.000 SEK

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	104.000 SEK	1996-09-17	96/3818
2	116.000 SEK	2005-08-05	05/14326

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Landskapsbildsskydd: Omr utefter ångermanälven i resele	1968-06-10 Laga kraft: 1968-07-01	2283-P16/8 <a href="#">Akt</a>
Grundvattenskydd: Sollefteå granvåg	2024-01-09 Laga kraft: 2024-01-09	2283-P2024/2 <a href="#">Akt</a>

### Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
413774-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	154.000 SEK	126.000 SEK	28.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
Värderingsenhet småhusmark 011009496.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
28.000 SEK	2283006	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
1 220 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 011010496.			
Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Friliggande	126.000 SEK	23	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
110 kvm	25 kvm	115 kvm	

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
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
Avsöndring KB	1916-01-29	22-ED-973 <a href="#">Akt</a>

### Ursprung

Sollefteå Österås 4:1
-----------------------

### Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Y-Ed Österås 4:10	1989-09-27	2283-89/62	<a href="#">Akt</a>

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet