

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ockelbo

Fastighetsbeteckning

Östby 1:52

Värdetidpunkt

Maj 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer, svart plåttak, altan och gräsmatta i förgrunden.

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	Ockelbo Östby 1:52	Lagfaren ägare	F-846-24-21
Objektets adress	Kolforsen 16 816 93 Ockelbo	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-05-15

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1969. Uppförd i 1 våning utan källare.
Boarea	135 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	16 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	18 940 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av grusad infart, gräsmatta och planteringar vid bostaden samt blandskog/naturmark ner mot Testeboån.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,1 mil sydost om Ockelbo och 4,7 mil nordväst om Gävle, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av skog, Testeboån och enstaka gårdar och villor. Förskola, skola och hälsocentral finns i Ockelbo. Ytterligare utbud med service finns i Ockelbo och Gävle.
Övrigt	Det finns även flera uthus på tomten.

Marknadsvärde

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

1 700 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 550 000 – 1 750 000 kronor

Kr/kvm Boarea	12 593 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,12
---------------	---------------	------------------------------------	------

Söderhamn 2024-05-20

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETS VÄRDERARE**



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 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 Peder Lindblom i närvaro av fastighetsägaren.</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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Inga kända avvikelser, enligt ägaren.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Borråd brunn enligt ägaren, placerad under stållucka i groventrén. Teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Trekammarbrunn med infiltrationsanläggning, enligt ägaren. Teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Kartor, i bilaga 1 har justerats med hänsyn till Fastighetsreglering, 1996-01-25, Akt 21-95:879, se bilaga 2.
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning utan källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1969
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund/betongplatta Trä Träpanel 2-glas Plåt Delvis vattenburen via radiatorer med spispanna. Delvis direktverkande el. Öppen spis med insats. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, sovrum, kök & matrum, vardagsrum med öppen spis, 1 kontor (litet sovrum), bad/wc, 1 sovrum, wc och tvättstuga med groventré.
Kök	Utformning	Rakt kök. Med matplats. Modern standard i normalt skick.
	Utrustning	Träskåpluckor. Spis/ugn (Cylinda), fläkt (Mookåpan), separata kyl- & frysskåp (Samsung) och diskmaskin (Bosch).
Hygienrum 1	Ytskikt	Modernt WC/bad. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, badkar och handdukstork.
Hygienrum 2	Ytskikt	Modernt WC. Målade väggar med stänkskydd vid tvättställ. Laminatgolv.
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin och torktumlare (Bosch), tvättbänk, torkskåp, VVB för spispannan.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Ljusbmålad träpanel/vita taksivor
Övrigt		Vattenbrunn under ställlucka i groventré.
Standard/skick		1960-talshus med normal standard. Fönster i behov av översyn/underhåll. Kök & wc/bad från ca 1990/2000-tal och wc relativt nyligen renoverat.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garage/Gäststuga	Byggnad med trä fasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som garage, förråd och gäststuga. Normal standard i normalt skick. Byggnadsarea ca 90 kvm.
Carport	Byggnad med träkonstruktion och öppen långsida. Plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som carport. Normal standard i normalt skick. Byggnadsarea ca 60 kvm.
Stall/Verkstad	Byggnad med trä fasad och plåttak. Ansluten till el och vatten (inkl VVB). Nyttjas som verkstad och förråd. Äldre standard i normalt till sämre skick. Byggnadsarea ca 210 kvm.
Hönshus	Byggnad med trä fasad och plåttak. Vedkamin. Nyttjas som hönshus. Normal standard i normalt skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.

Lada	Byggnad med trä fasad och plåttak. Nyttjas som väderskydd. Äldre byggnad i sämre skick. Byggnadsarea ca 20 kvm.
Båthus	Ej besiktigad. Enligt fastighetsägaren finns ett äldre båthus vid stranden mot Testeboån. Enligt ägaren ca 20 kvm byggnadsarea. Sämre skick.

Ekonomiska data

<p>Taxering</p> <p>Typkod</p> <p>Taxeringsvärde/år</p>	<p>220 Småhusenhet, bebyggd.</p> <p>803 000 kr, varav byggnad 653 000 kr, varav Tax.år: 2021 mark 150 000 kr.</p>
<p>Pantbrev</p> <p>Inteckningshavare</p>	<p>Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 900 000 kr.</p> <p>Se fastighetsutdrag i bilaga 2</p>
<p>Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar</p>	<p>Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Ockelbo Östby GA:6. Ändamål: Vägar i Östby, Murgården och Gäveränge.</p>
<p>Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.</p>	<p>Ingen inskriven information hittades.</p>
<p>Övrigt</p>	<p>Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.</p>

Övrigt

<p>Energideklaration</p>	<p>Energideklaration utförd: 2016-02-18. Källa: Boverket.</p>
<p>Försäkring</p>	<p>Trygg-Hansa, enligt ägaren.</p>
<p>Handräckning</p>	<p>Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade.</p> <p>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.</p>

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan 80 och 225 kvm samt tomtareal mellan 600 och 20 000 kvm. Materialet har rensats från småhus med byggår under de senaste 20 åren samt köpeskillingar som understiger 75% av taxeringsvärdet.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 385 000 – 4 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 414 – 25 609 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Det genomsnittliga priset är 12 687 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,9 – 4,6, med en genomsnittlig nivå på 2,1 under perioden.

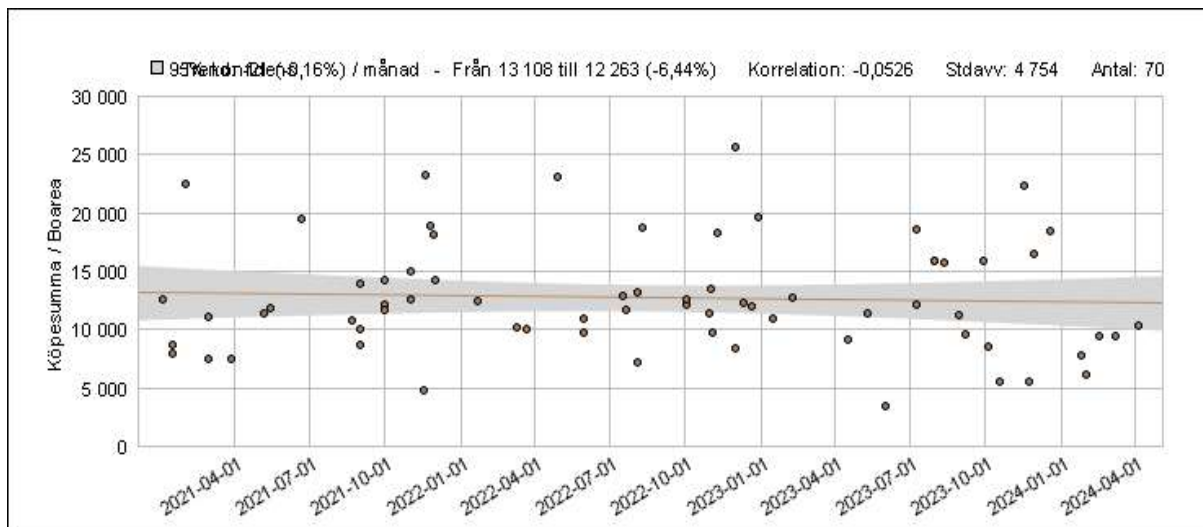


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet såldes i maj 2021 för 1 530 000 kr. Fastigheten bedöms ha ett lantligt läge med närhet till Ockelbo. Ca 5 km grusväg från riksväg 303 till bostaden. Stor tomt ger möjlighet till djurhållning i mindre skala. 1960-talshus med normal standard och skick. Flera uthus inkl. ett stall som inte används för närvarande. Värdet bedöms därav återfinnas i den mellersta nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, skog i bakgrunden.



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, groventré på kortsidan.



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, inbyggd altan och gräsmatta.



Foto, garage/gäststuga norrsida, rödmålad träfasad med vita detaljer, garageport.



Foto, garage/gäststuga södersida, rödmålad träfasad med vita detaljer, trädäck.



Foto, carport, rödmålad träfasad, pulpettak.



Foto, stall/verkstad, rödmålad träfasad.



Foto, höns hus med höns gård, rödmålad träfasad, pulpettak.



Foto, lada, omålad, pulpettak.



Foto, enskilt avlopp med infiltration.



Foto, utsikt tomt, taget från huvudbyggnaden i sydvästlig riktning.

Kartor



Översiktskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-05-13

Fastighet

Beteckning Ockelbo Östby 1:52	UUID: 909a6a7e-0ffa-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-12-20
Nyckel: 210085859	Län- och kommunkod 2101	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-03-28
Distrikt Ockelbo Socken: Ockelbo	Distriktskod 316017	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-05-10

Adress

Adress Kolforsen 16 816 93 Ockelbo	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6747425.9	600086.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 8940 kvm	1 8940 kvm		

Anmärkning: Ej arealredovisat vattenområde i testeboån (akt 21-95:879)**Lagfart****Anteckningar**

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-12-01, 926 926 sek (12235496945)	2023-12-04	D-2023-00385864:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 37fad5dd-8082-40A1-ACB4-45239DCB91EB		
Utmätning 2023-12-01, 283 422 sek (12235497711)	2023-12-04	D-2023-00385865:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande a82a4916-B6D6-4A4C-82EC-25E2FA6421A0 Avser inteckning 08/14070 Avser inteckning 13/13800 Avser inteckning 96/3016 Avser inteckning d-2016-00255878:3		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-12-01 926 926 sek 12235496010	2023-12-06	D-2023-00390076:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 37fad5dd-8082-40A1-ACB4-45239DCB91EB Avser inteckning 08/14070 Avser inteckning 13/13800 Avser inteckning 96/3016 Avser inteckning d-2016-00255878:3 Avser inteckning d-2016-00480015:1		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-03-27	D-2024-00096176:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 37fad5dd-8082-40A1-ACB4-45239DCB91EB Avser inteckning 08/14070 Avser inteckning 13/13800 Avser inteckning 96/3016 Avser inteckning d-2016-00255878:3 Avser inteckning d-2016-00480015:1		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-03-27	D-2024-00096177:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande a82a4916-B6D6-4A4C-82EC-25E2FA6421A0 Avser inteckning 08/14070 Avser inteckning 13/13800 Avser inteckning 96/3016 Avser inteckning d-2016-00255878:3		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 900.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	330.000 SEK	1996-04-19	96/3016
2	76.000 SEK	2008-06-16	08/14070
3	88.000 SEK	2013-07-30	13/13800
4	293.500 SEK	2016-06-02	D-2016-00255878:3
5	112.500 SEK	2016-10-21	D-2016-00480015:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
341033-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
		därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	803.000 SEK	653.000 SEK	150.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 048725444.

Taxeringsvärde 150.000 SEK	Riktvärdeområde 2101900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 18 940 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 048726444.

Bebyggelseyp Friliggande	Taxeringsvärde 653.000 SEK	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 135 kvm	Biutrymmesyta 16 kvm	Värdeyta 138 kvm
Nybyggnadsår 1969	Tillbyggnadsår 2000	Värdeår 1980
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Ockelbo Östby GA:6

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1973-03-15	21-OCK-1949 Akt
Fastighetsreglering	1996-01-25	21-95:879 Akt
Anläggningsåtgärd	2010-12-20	2101-10/13 Akt

Ursprung

Ockelbo Östby 1:46

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Ockelbo Östby 1:52	1980-12-01	21-80:1073 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet