

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Örnsköldsvik

Fastighetsbeteckning

Bjällsta 9:2

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer, vidbyggt garage samt stall.

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	Örnsköldsvik Bjällsta 9:2	Lagfaren ägare	F-2122-24-22
Objektets adress	Bjällsta 142 893 91 Bjästa	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-01-14

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1972. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	90 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	90 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 845 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 8 km från Bjästa och 26 km från Örnsköldsvik, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och skogs/åkermark. Förskola, skola och hälsocentral finns i Bjästa ca 8 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Örnsköldsvik.
Övrigt	Det finns även ett garage, stall och förråd.

Marknadsvärde

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

1 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 100 000 – 1 300 000 kronor

Kr/kvm Boarea	11 111kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,03
---------------	--------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-02-05

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Lars Lindqwist

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	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 Lars Lindqwist i närvaro av personal från kronofogden/utan 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	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt enligt taxeringen
Avlopp	Enskilt avlopp. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1972
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel 2-glas Plåt Vattenburen via radiatorer. Ved/pellets/elpanna. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med pannrum, förråd, tvättstuga, gillestuga, sovrum. Entréplan med hall, kök, vardagsrum, 4 sovrum, badrum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Äldre med normal standard. Vita skåpluckor. Häll (Okänt), ugn (Siemens), fläkt (Cylinda), kyl/frys (Husqvarna), diskmaskin (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin. Torktumlare, rostfri ho.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta/klinker Tapet/målade/panel. Träpanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Delvis renoverad, delvis eftersatt underhåll.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Vidbyggt garage		Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som garage. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.
Byggnad förråd		Byggnad med träfasad och plåttak, Nyttjas som förråd, lägre standard och skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
Stall		Byggnad med träfasad och plåttak, Nyttjas som stall, normal standard och skick. Byggnadsarea ca 130 kvm.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 493 000 kr, varav byggnad 401 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 92 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 583 500 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2

Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Officialservitut. Akt:22-NÄT-2968.1, Ändamål: Servisledning, förmån
Övrigt	
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.	

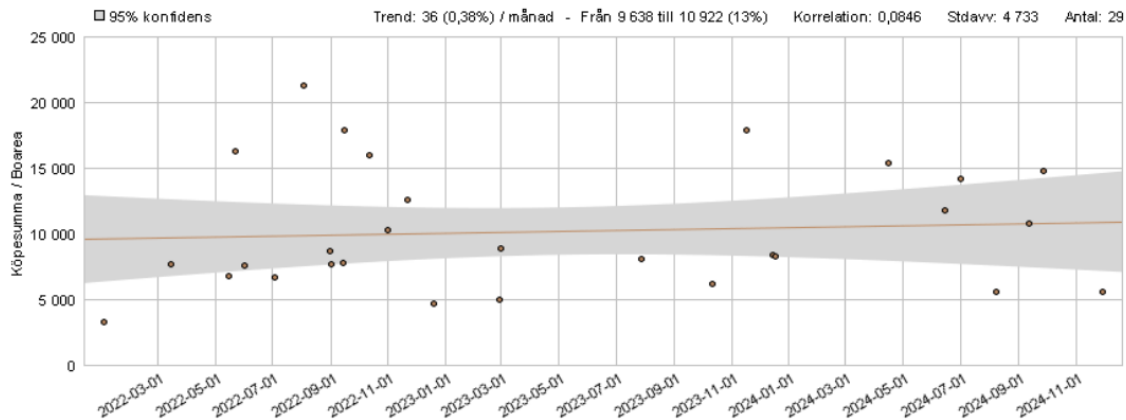
Övrigt

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 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 80 och 140 kvm, tomtareal 1400 -5 000 kvm samt K/T på minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 475 000 –2 550 000 med ett snitt på ca 1 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 555 – 21 250 kr/kvm med ett snitt på 10 467 se punkter i nedanstående diagram.



I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1-7,3, med en genomsnittlig nivå på 2,3 det senaste året.

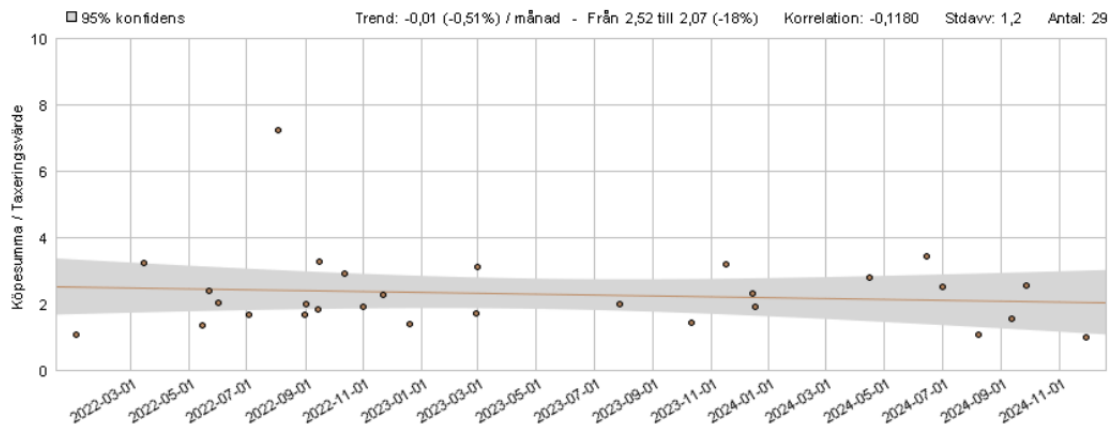


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

De fastigheter som har lägre försäljningspris både nominellt och pris/kvm samt lägre K/T än genomsnittet dessa återfinns företrädesvis i Köpmanholmen. Fastigheter som ligger inom 5 km från värderingsobjektet har högre försäljningspris både nominellt och pris/kvm samt högre K/T än genomsnittet.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Delvis renoverad, delvis eftersatt underhåll. På fastigheten finns ett stall som synes vara modernt, vid besiktning kom vi inte in denna byggnad. Värdet bedöms återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer.

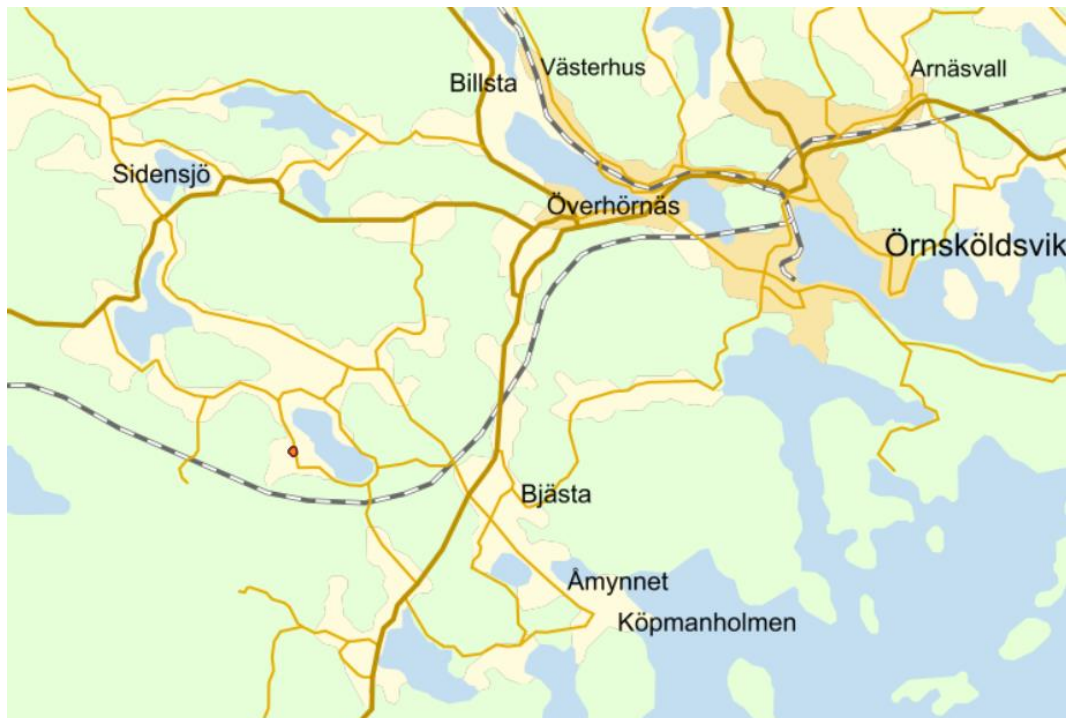


Foto huvudbyggnad rödmålad träpanel med vita detaljer vidbyggt garage.



Foto stall med röd plåtpanel och vita detaljer, svart plåttak.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Örnsköldsvik Bjällsta 9:2	UUID: 909a6a81-fdc5-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 220146696	Län- och kommunkod 2284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-29
Distrikt Nätra Socken: Nätra	Distriktskod 321025	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-29

Adress

Adress	
Bjällsta 142 893 91 Bjästa	

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7014729.6	669379.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	3 845 kvm	3 845 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2009-03-03	09/3558

Bjällsta 142
893 91 Bjästa

Bodelning: 2009-01-14
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-24 460 573 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer 01-589832-24)	2024-10-28	D-2024-00358431:1
Anmärkningar: Avser inteckning 09/3559 Avser inteckning 86/2838 Avser inteckning 90/9944 Avser inteckning 94/9504		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 583.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200.000 SEK	1986-03-26	86/2838
2	182.000 SEK	1990-09-11	90/9944
3	103.000 SEK	1994-10-27	94/9504
4	98.500 SEK	2009-03-03	09/3559

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Servisledning	Förmån	Officialservitut	22-NÄT-2968.1 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
341155-7			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	493.000 SEK	401.000 SEK	92.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 035238498.

Taxeringsvärde 92.000 SEK	Riktvärdeområde 2284034	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 3 845 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 035239498.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 401.000 SEK	Total standardpoäng 34
Bostadsyta 90 kvm	Biutrymmesyta 90 kvm	Värdeyta 108 kvm
Nybyggnadsår 1972	Tillbyggnadsår	Värdeår 1972
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1972-08-18	22-NÄT-2968 Akt

Ursprung

Örnsköldsvik Bjällsta 9:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Nätra Bjällsta 9:2	1989-09-27	2284-89/58 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontor**beteckning: Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria

- [Kontakta oss](#)

Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige