

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Härnösand

Fastighetsbeteckning

Säbrå-Ramsås 3:32

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gråmålad träpanel med vita och röda detaljer. Trädgård med gräs mm.

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	Härnösand Säbrå-Ramsås 3:32	Lagfaren ägare	F-912-25-22
Objektets adress	Ramsås 340 871 95 Älandsbro	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-07

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1934. Uppförd i 1-1 ½ våning samt liten del med källare.
Boarea	143 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	16 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 460 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd samt sly.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Ramsås ca 5 km väster om Älandsbro och ca 12 km från Härnösand, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus, lantbruk och av naturmark. Förskola och skola F-6 och livsmedelsbutik finns i Älandsbro. Ytterligare utbud med service finns i centrala Härnösand
Övrigt	Det finns även ett uthus/garage och en lekstuga

Marknadsvärde

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

375 000 kronor

Bedömt värdeintervall 325 000 – 425 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 622 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,53
---------------	--------------	------------------------------------	------

Sundsvall 2025-05-08

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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 Malin Von Sicard i närvaro av personal från kronofogden. 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. Avstängt vid besiktningstillfället. Funktion ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.
Vatten	Enskilt vatten. Avstängt vid besiktningstillfället. Funktion/kvalitet ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion/kvalitet
Avlopp	Enskilt avlopp, åtgärdsbehov. <u>Förbud att släppa ut avloppsvatten</u> , se vidare avsnitt "Ekonomiska data"
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Byggnaderna synes stått tom och kallställd under en längre period vilket kan medföra risk för skador
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 – 1 1/2 våningar samt liten del med källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1934 samt tillbyggd 1991 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Torpargrund samt liten del med källare Trä Träpanel, sämre skick 2-glas, äldre. Några spruckna rutor, sämre skick Färg: vita Plåt Direktverkande el, radiatorer samt luft/luftvärmepump (Coolix). Det finns även en vedspis och en kamin, godkänd funktion avseende rökkanaler ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Självdagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med teknikrum, nås från utsidan Entréplan med hall, hygienrum, hall, wc, kök, vardagsrum, 2 sovrum och relax/tvätt Våning 1 trappa med hall, 2 sovrum (varav ett mindre) samt förråd
Kök	Utformning Utrustning	Rakt kök med matplats. Normal standard och skick Ljusa skåpluckor. Spishäll, ugn (IKEA), fläkt, kylskåp (whirlpool) och diskmaskin (Bosch) samt vedspis.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre hygienrum. Golv och väggar med plastmatta, missfärgad. Vid tidigare besiktningstillfälle (2022) stod det vatten på golvet. Risk för fuktskada. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Tvättställ med kommod, dusch, tvättth och varmvattenberedare (Nibe)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre relax/tvätt. Vagg med målad väv. Golv med plastmatta. Hörnbadkar (missfärgat), bastu (trasig glasruta i dörren, belamrad med div saker) samt tvättmaskin (Whirlpool) och torktumlare (Gorenje)
Hygienrum		Äldre liten wc med tvättställ och toalett. Golv med plattmatta och målade väggar
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta Tapet/målade/målad väv Målat/träpanel
Övrigt		Uteplats med tak som är skadat
Standard/skick		Äldre byggnad som byggts till och delvis renoverats, dock med eftersatt underhåll samt risk för fuktskada. Avlopp med åtgärdsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Uthus/garage	Äldre uthus/garagebyggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som kallförråd och garage. Låg standard och dåligt skick. Taket har delvis rasat in. Byggnadsarea ca 50 m ² (uppskattat)
Lekstuga	Liten äldre lekstuga

Ekonomiska data

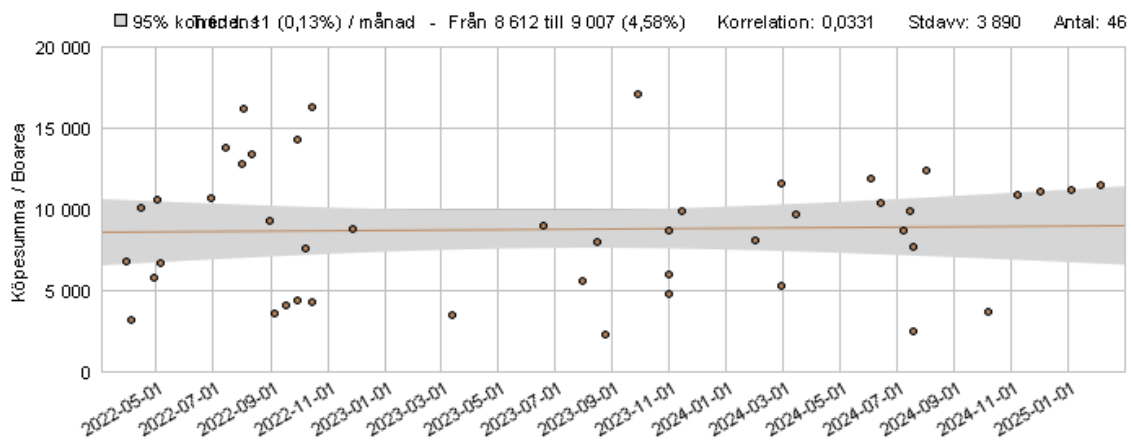
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 707 000 kr, varav byggnad 579 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 128 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 563 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		Akt: D-2022-00086605:1 Inskrivningsdag: 2022-03-02 Förbud att släppa ut avloppsvatten från wc och bad-, disk och tvättvatten till fastighetens bristfälliga avloppsanläggning (2021-09-07, dnr sam-2021-2133) Frist till den 30 september 2023 d-2022-00086605:2 Vidare undersökning rekommenderas samt kontakt med Härnösands kommun
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 möblerade samt belamrade med diverse saker. På gården fanns det bilar, lekutrustning och diverse saker. 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 storlek, ålder, skick etc. har gjorts inom samma riktvärdeområde som värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 75 – 200 m², markareal, < 5 000 m² och K/T > 0,5. Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 205 000 – 2 420 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 300 – 17 100 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,6 – 3,1, med en genomsnittlig nivå på 1,5 den senaste tiden (taxering 2024).



Varav fastigheter med enklare standard (18-25 standardpoäng) huvudsakligen har sålts för ca 2 300 – 6 000 kr/m².

Värderingsobjektet har ett lantligt läge. Byggnaden är äldre och har byggts till och delvis renoverats, dock med eftersatt underhåll samt risk för fuktskada mm. Avloppet får ej nyttjas, åtgärdsbehov. Sammantaget bedöms värde återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto entréfasad av bostadshus med gråmålad träpanel med vita och röda detaljer. Uteplats med tak. Tomt med gräsmatta, buskar och träd.

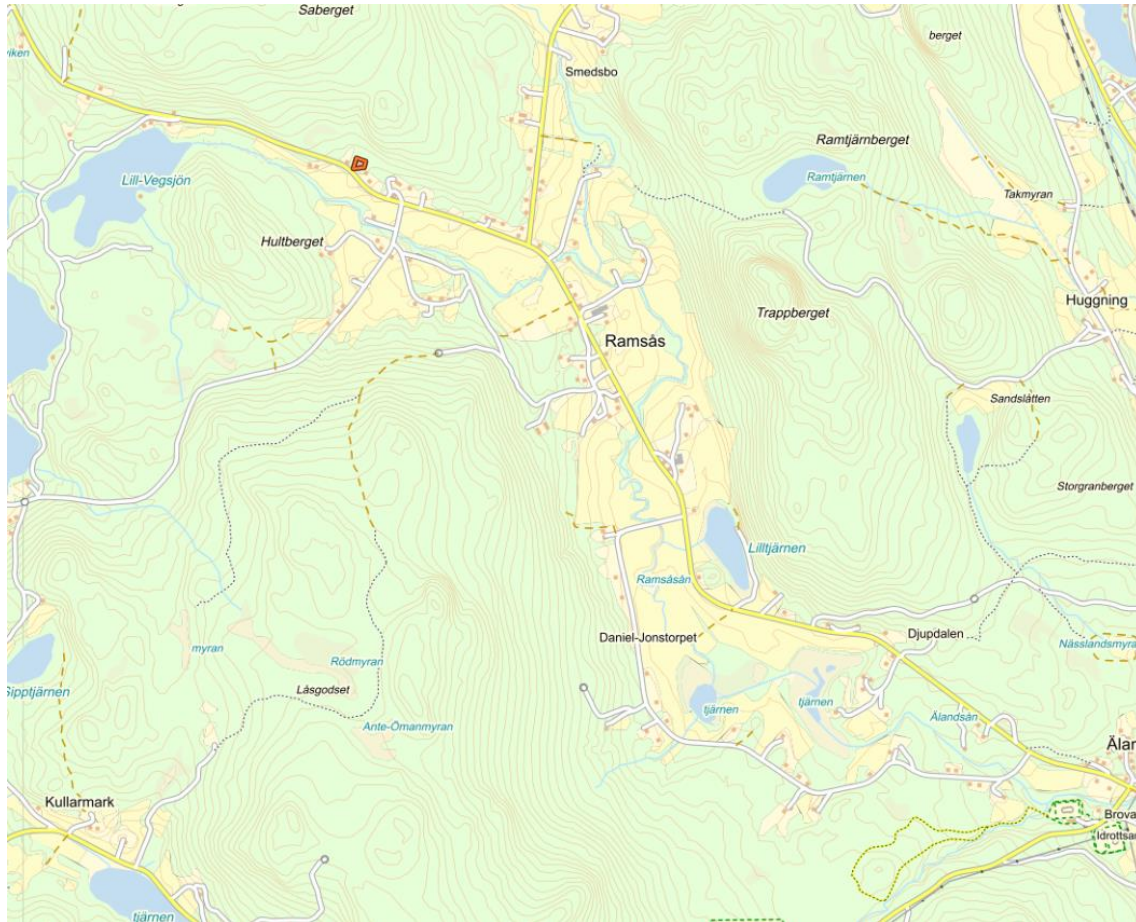


Foto fasad mot baksidan av bostadshus med gråmålad träpanel med vita och röda detaljer. Tomt med gräsmatta, buskar och träd.

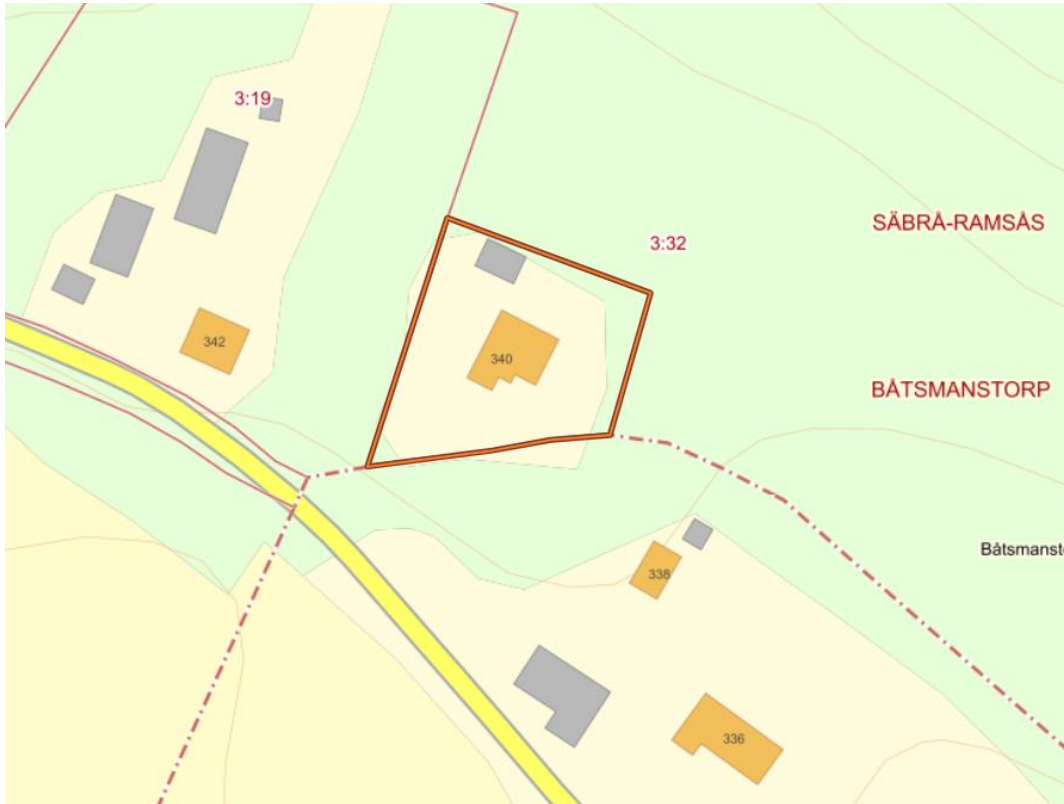


Foto, uthus/garage med gulmålad träpanel och vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

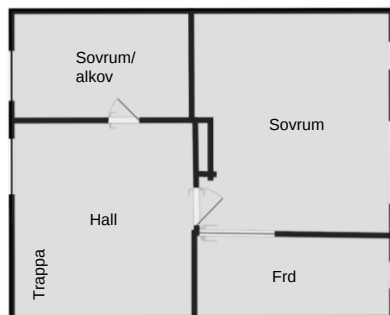


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planskiss våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-22

Fastighet

Beteckning Härnösand Säbrå-Ramsås 3:32	UUID: 909a6a7f-f15e-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 220012444	Län- och kommunkod 2280	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-07
Distrikt Säbrå Socken: Säbrå	Distriktskod 321004	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-17

Adress

Adress Ramsås 340 871 95 Älandsbro	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6955417.5	641455.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 460 kvm	1 460 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2008-06-03	08/10630

Köp (även transportköp): 2008-06-02
Köpeskilling: 490.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förbud att släppa ut avloppsvatten från wc och bad-, disk- och tvättvatten till fastighetens bristfälliga avloppsanläggning (2021-09-07, dnr sam-2021-2133)	2022-03-02	D-2022-00086605:1
Anmärkningar: Frist till den 30 september 2023 d-2022-00086605:2		
Utmätning 2025-04-01, 560 110 sek, 1225996030	2025-04-04	D-2025-00118920:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/10631 Avser inteckning 84/2290 Avser inteckning 89/5787 Avser inteckning 93/2903 Avser inteckning 93/2905		
Utmätning 2022-11-09, 505 465 kr jämte ränta och kostnader, utlagsnr 01-496260-22	2022-11-11	D-2022-00464147:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/10631		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 84/2290		
Avser inteckning 89/5787		
Avser inteckning 93/2903		
Avser inteckning 93/2905		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 563.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	130.000 SEK	1984-04-11	84/2290
2	125.000 SEK	1989-05-26	89/5787
3	30.000 SEK	1993-04-21	93/2903
4	78.500 SEK	1993-04-21	93/2905
5	200.000 SEK	2008-06-03	08/10631

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	
Småhusenhet, bebyggd (220)	
378554-9	
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	707.000 SEK	579.000 SEK	128.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
---------------	-------	---------------	----------

Värderingsenhet småhusmark 002333494.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
128.000 SEK	2280016	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 460 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 002334494.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 579.000 SEK	Total standardpoäng 31
Bostadsyta 143 kvm	Biutrymmesyta 16 kvm	Värdeyta 146 kvm
Nybyggnadsår 1934	Tillbyggnadsår 1991	Värdeår 1939
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	1934-06-02	22-SÄB-688 Akt

Ursprung

Härnösand Säbrå-Ramsås 3:5

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Säbrå Ramsås 3:32	1988-06-08	2280-88/15 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet