

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ånge

Fastighetsbeteckning

Klöstre 2:45

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gråmålad träpanel med vita och röda detaljer samt tomt med gräsmatta 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	Ånge Klöstre 2:45	Lagfaren ägare	F-993-25-22
Objektets adress	Idrottsvägen 4 841 75 Torpshammar	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-09

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1963. Uppförd i en våning samt källare.
Boarea	50 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök
Biarea	40 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 780 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget strax norr om Torpshammar, ca 4 mil öster om Ånge och ca 5,5 mil väster om Sundsvall, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villor och idrottsplats samt av naturmark. Förskola, skola F-6 och livsmedelsbutik mm finns i Torpshammar. Ytterligare utbud med service finns i Fränsta/Ljungaverk samt i Ånge
Övrigt	Det finns även ett garage/förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 175 000 – 225 000 kronor

Kr/kvm Boarea	4 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,9
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-05-13

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

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	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 fastighetsägaren och 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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät. Vid besiktningstillfället var elen avstängd. Funktion ej verifierad. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.
Vatten	Kommunalt vatten. Vid besiktningstillfället var vattnet avstängt och vattenmätaren bortmonterad. Funktion ej verifierad. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.
Avlopp	Kommunalt avlopp. Vid besiktningstillfället var avloppet ej i bruk. Funktion ej verifierad. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Byggnaden har enligt uppgift stått tom och kallställd under en tid vilket medför risk för frysskador mm. Vidare undersökning rekommenderas.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i en våning samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1963 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Källargrund
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Träpanel
	Fönster	2-glas, äldre, sämre skick. Färg: vita. Fuktfläckar kring källarfönster, vidare undersökning rekommenderas.
	Yttertak	Plåt
	Värme	Vattenburen via radiatorer till äldre oljepanna (CTC). Varmvattenberedare, el. Vid besiktningstillfället var byggnaden kallställd samt att godkänd funktion avseende rökkanaler ej är verifierad. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	-
Planlösning	Våning 1	Källare med rum, pannrum, wc/bad och förrådsutrymmen
	Våning 2	Entréplan med hall, wc, kök, 2 sovrum och vardagsrum
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Renoverat ca 2012-2015. Normal standard ock skick
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spishäll, ugn, fläkt, kylskåp, diskmaskin och micro. Huvudsakligen vitvaror från IKEA.
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC på entréplan. Vägg med tapet/målade. Laminatgolv.
	Utrustning	Tvättställ och toalett
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/bad i källaren. Vägg med målade väv. Golv med plastmatta. Ytskikt i sämre skick, bubblor och misfärgningar noterades. Vidare undersökning rekommenderas.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och badkar
Tvättstuga	Utrustning	Enkel tvättstuga i källaren. Betonggolv och väggar. Tvättmaskin (Samsung) och torktumlare (Whirlpool)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta/betong
	Vägg	Tapet/målade/betong
	Tak	Målat/målade skivor
Övrigt		-
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard och normalt till äldre skick. Renoverat kök.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garage	Äldre, mindre garage/förrådsbyggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Byggnadsarea ca 15 kvm (uppskattat)
Förråd	Äldre enkel förrådsbyggnad som synes ligga utanför fastighetsgränsen och har därav ej beaktats i denna värdebedömning. För att exakt avgöra fastighetsgränsens läge rekommenderas att en gränsutvisning eller fastighetsbestämning utförs. Skulle det visa sig att byggnaden ska ingå bedöms eventuellt mervärde rymmas inom värderingens osäkerhetsintervall.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 228 000 kr, varav byggnad 168 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 60 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 300 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna Ånge Klöstre GA:2 och GA:3 Ändamål: vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut Fiske mm 22-IM1-37/523.1 Last Avtalsservitut Avloppsledning mm 22-IM1-37/527.1 Last Avtalsservitut Kraftledning 22-IM1-40/287.1 Last Avtalsservitut Kraftledning 22-IM1-45/605.1 Last
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 tomt. 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 2019-01-01 och framåt med en boarea mellan 50 – 130 m², tomtareal < 3 000 m², byggår före 1980 samt K/ > 0,5. Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 300 000 – 890 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 000 – 9 600 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 4,9, med en genomsnittlig nivå på 2,9 (avser huvudsakligen taxering 2021).

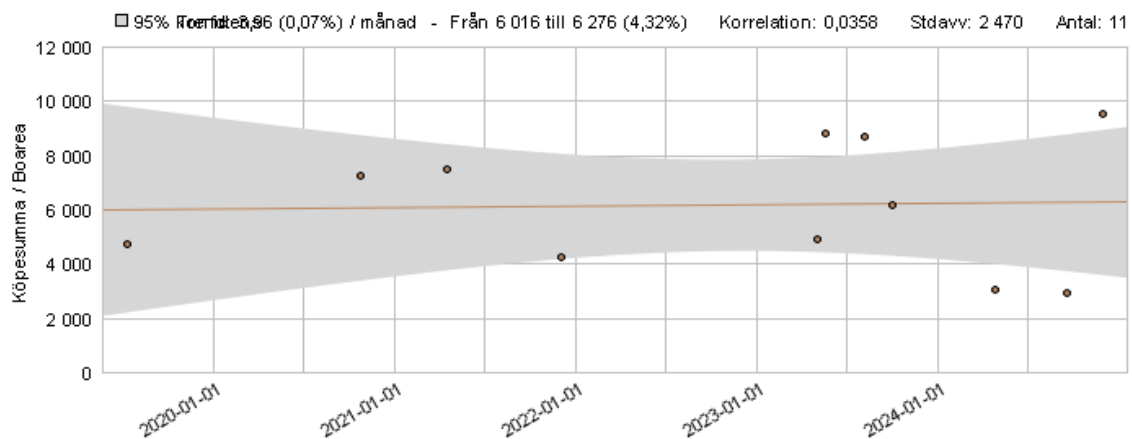


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalbra läge i området. Byggnaden är äldre med normal standard och normalt till äldre skick. Renoverat kök. Byggnaden har stått tom och kallställd under en tid vilket medför osäkerhet gällande funktion för el, vatten, avlopp och värme mm. Värdet bedöms därav återfinnas under den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, bostadshus. Fasad med gråmålad träpanel och vita samt röda detaljer. Entré med provisorisk trappa. Tomt med gräsmatta.



Foto, bostadshus. Fasad med gråmålad träpanel och vita samt detaljer. Tomt med gräsmatta.



Foto, garage/förråd med gråmålad träpanel och vita samt röda detaljer

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

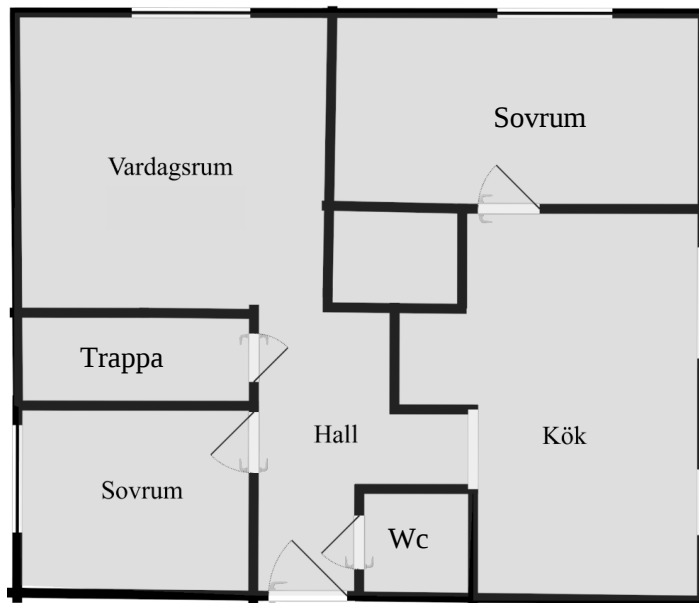


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofot. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss, entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-24

Fastighet

Beteckning Ånge Klöstre 2:45	UUID: 909a6a81-601a-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-03-15
Nyckel: 220106328	Län- och kommunkod 2260	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-08
Distrikt Torp Socken: Torp	Distriktskod 320007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-23

Adress

Adress	
Idrottsvägen 4 841 75 Torpshammar	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6928220.3	568502.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 780 kvm	1 780 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
			D-2018- 00008578:1

Köp (även transportköp): 2017-10-29

Köpeskilling: 150.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-04, 434 936 sek, beslutsnummer 12251045584	2025-04-08	D-2025-00123338:1
Anmärkningar: Avser inteckning 84/3893 Avser inteckning 89/10995 Avser inteckning 90/6927 Avser inteckning 91/26244		
Utmätning 2025-04-04, 434 936 sek, beslutsnummer 12251044983	2025-04-08	D-2025-00123347:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 300.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	100.000 SEK	1984-06-06	84/3893
6	90.000 SEK	1989-05-03	89/10995
7	60.000 SEK	1990-04-10	90/6927
Anmärkning: Ny handling utfärdad d-2017-00463062:1			
8	50.000 SEK	1991-10-11	91/26244
Anmärkning: Ny handling utfärdad d-2017-00463062:2			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut fiske mm	1937-06-30	37/523
Anmärkning: Företrädesordningen oklar mellan 37/523 och 37/527 37/523			
2	Avtalsservitut avloppsledning mm	1937-06-30	37/527
Anmärkning: Företrädesordningen oklar mellan 37/523 och 37/527 37/527			
3	Avtalsservitut kraftledning	1940-04-03	40/287
4	Avtalsservitut kraftledning	1945-06-13	45/605

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM1-37/523.1
	Beskrivning: Fiske mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM1-37/527.1
	Beskrivning: Avloppsledning mm		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM1-40/287.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM1-45/605.1
	Beskrivning: Kraftledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Klöstre	1978-05-12	22-TOR-4214 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
118790-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	228.000 SEK	168.000 SEK	60.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
Värderingsenhet småhusmark 037035497.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
60.000 SEK	2260009	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
1 780 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 037036497.			
Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Friliggande	168.000 SEK	31	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
50 kvm	40 kvm	58 kvm	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
1963		1963	
Under Byggnad	Antal lika		
Nej	1		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Ånge Klöstre GA:2, GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1963-09-20

Akt

22-TOR-3206 Akt

Anläggningsåtgärd

2007-03-15

2260-05/2 Akt

Ursprung

Ånge Klöstre 2:27

Tidigare Beteckning

Beteckning

Y-Torp Klöstre 2:45

Omregistreringsdatum

1988-06-08

Akt

2281-
87/203

Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Härnösand

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet