

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Nordanstig

Fastighetsbeteckning

Gnarps-Berge 12:10

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulmålad träpanel med vita detaljer. Trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

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	Nordanstig Gnarps-Berge 12:10	Lagfaren ägare	F-938-25-21
Objektets adress	Södra Vägen 18 829 60 Gnarp	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-25

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1973, tillbyggd 1983. Uppförd i 1 ½ våning.
Boarea	145 kvm (enligt taxeringen), fördelat på ca 6 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	935 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Gnarp ca 1,5 mil nordost om Bergsjö och drygt 4 mil från Hudiksvall respektive Sundsvall, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villaområde. Förskola, skola och livsmedelsbutik finns i området. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Bergsjö samt i Hudiksvall och Sundsvall.
Övrigt	Det finns även ett vidbyggt garage med förråd.

Marknadsvärde

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

250 000 kronor

Bedömt värdeintervall 200 000 – 300 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 724 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,4
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-04-30

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 närstående till 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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten. Avstängt vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	-
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar samt källare/vind
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1973, tillbyggd 1983 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Betongplatta
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel. Äldre dåligt skick, framför allt nedre delen
	Fönster	2-glas, äldre. Färg: vita. Några fönster med sprickor/skadat glas.
	Yttertak	Eternitpannor, delvis bevuxna med mossor. Plåttak över entré/hall. Fuktfläck noterades i taket i wc på övre plan, vidare undersökning rekommenderas
	Värme	Direktverkande el, radiatorer, äldre. Öppen spis, godkänd funktion avseende rökkanaler ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, wc/dusch/tvätt, kök, vardagsrum, matplats/rum, 2 sovrum och förråd
	Våning 2	Våning 1 trappa med hall, frd, wc och 2 sovrum samt balkong
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Låg standard och slitet/skadat skick. Det har varit läckage vid diskbänken, golvet vid diskbänken är mjukt/sviktar. Vidare undersökning rekommenderas
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt, diskmaskin (Senz), kylskåp (Siemens) och frys (Siemens)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch/tvätt. Vägg och golv med plastmatta. Missfärgad/sliten. Det står vatten på golvet vid varmvattenberedaren samt är mjukt/sviktar. Vidare undersökning rekommenderas
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch samt tvättmaskin (Gorenje) och varmvattenberedare (synes provisoriskt lagad)
Hygienrum	Ytskikt	Liten WC. Målade väggar och golv. Låg standard. Äldre/slitet skick.
	Utrustning	Tvättställ och toalett
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta/skiva
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel/skiva
	Tak	Målat/målade skivor
		Genomgående slitna/skadade ytskikt
Övrigt		Lukt från husdjur
Standard/skick		Byggnad från 1970-talet med eftersatt underhåll både in- och utvändigt. Genomgående slitet/skadat med renoveringsbehov samt skador i kök och badrum. Genomgående teknisk undersökning rekommenderas.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Garage med förråd		Vidbyggt garage/förråd med betongplatta och träfasad. Trasig äldre port. Nyttjas som förråd/garage. Eftersatt underhåll både in- och utvändigt. Byggnadsarea ca 30 kvm (uppskattat)

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 640 000 kr, varav byggnad 544 000 kr, varav mark 96 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 390 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Nordanstig Gnarps-Berge GA:6, Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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	Saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna möblerade och delvis belamrade med diverse saker. Garage/förråd var helt belamrat och på gården fanns det diverse saker och bråte. 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 storlek, ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 80 – 180 m².

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 240 000 – 1 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 000 – 13 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,4 – 2,9, med en genomsnittlig nivå på 0,9 den senaste tiden (taxering 2024).

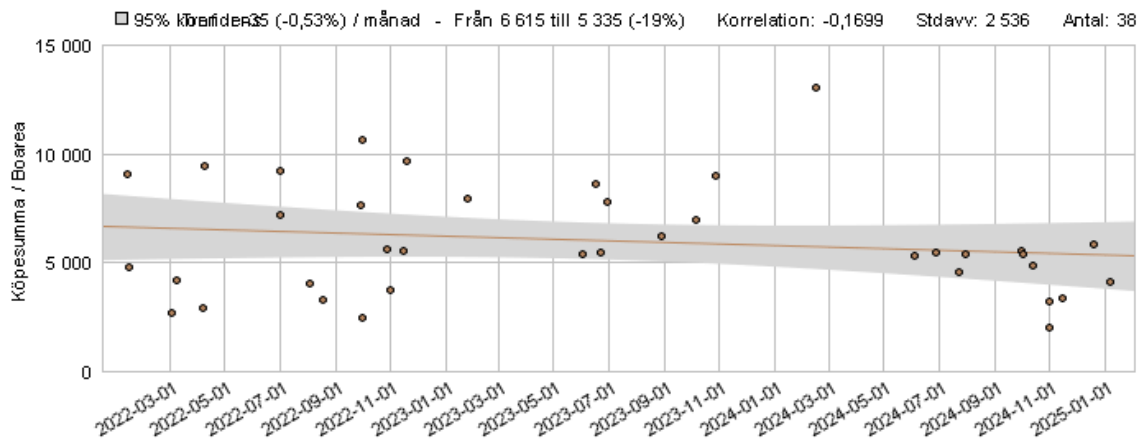


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalbra läge i villakvarter i centrala Gnarps. Byggnaden har eftersatt underhåll både in- och utvändigt. Genomgående slitet/skadat med renoveringsbehov samt skador i kök och badrum. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den lägsta nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad med gulmålad träpanel med vita detaljer. Trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

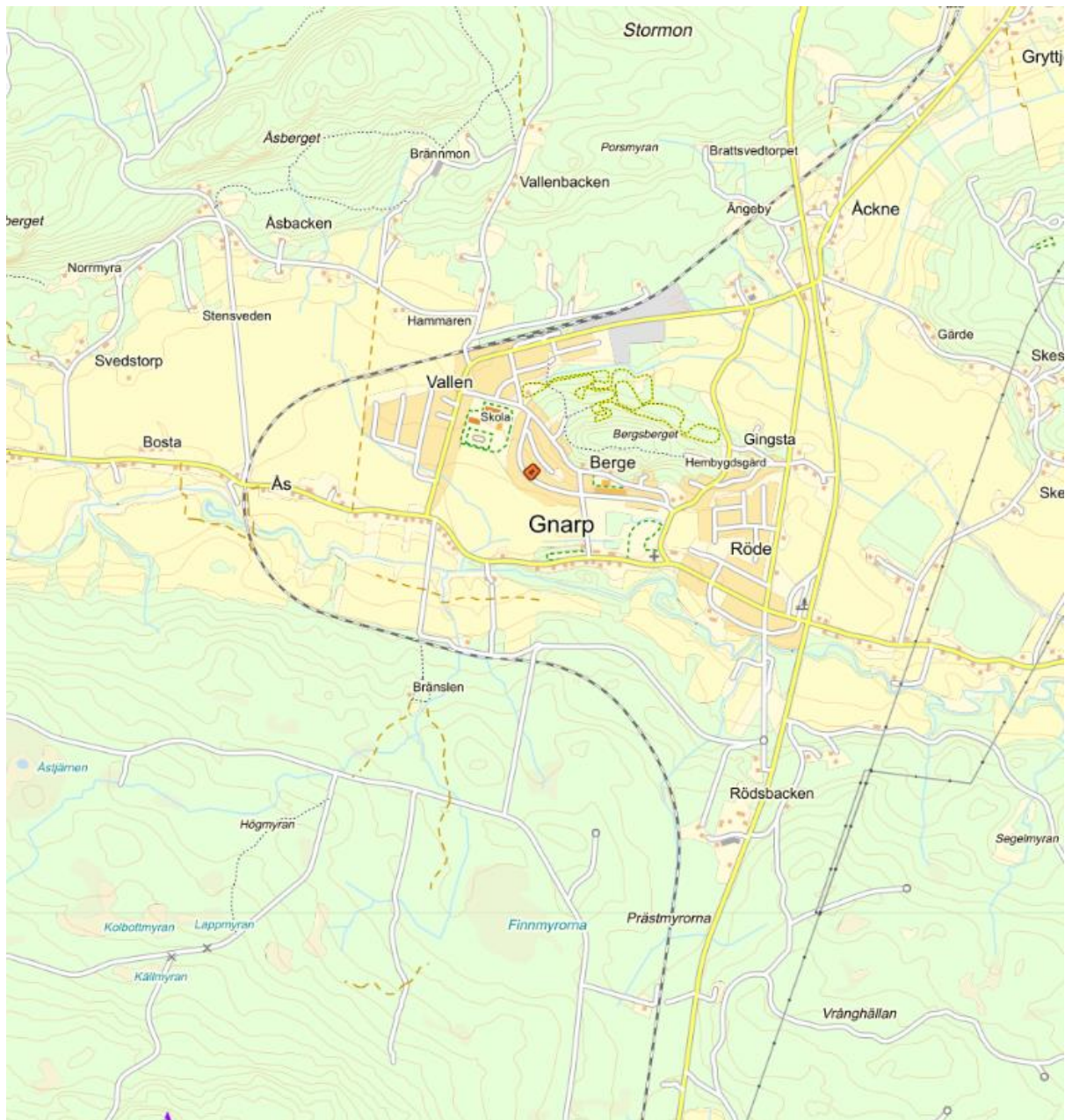


Foto, fasad mot baksidan med gulmålad träpanel med vita detaljer. Trädgård med vildvuxna buskar.



Foto, vidbyggt garage/förråd. Gul träpanel med vita detaljer. Brun port.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

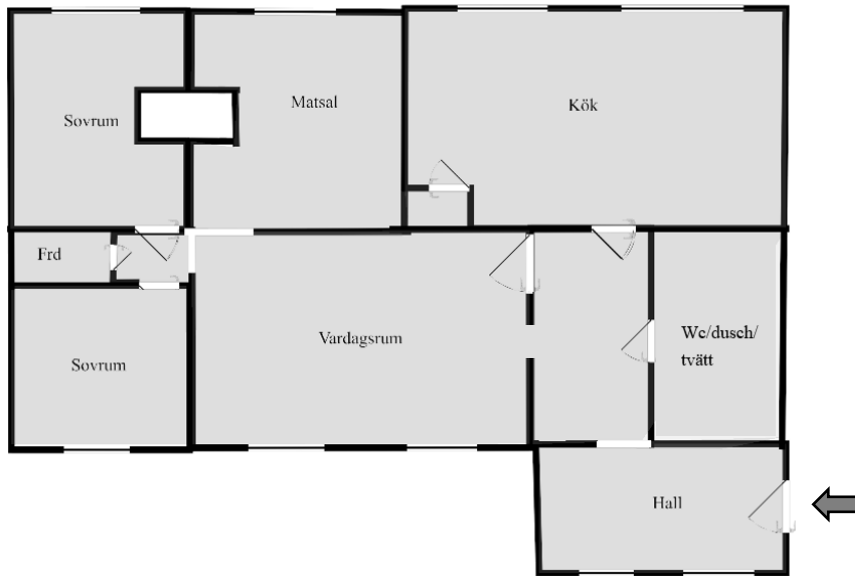


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

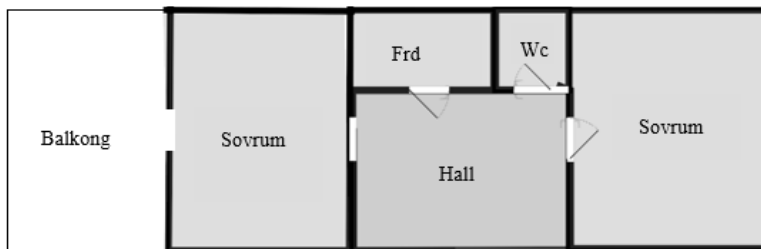


Ortofotobild. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planskiss, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-24

Fastighet

Beteckning Nordanstig Gnarps-Berge 12:10	UUID: 909a6a7f-3575-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-20
Nyckel: 210161191	Län- och kommunkod 2132	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-09
Distrikt Gnarp Socken: Gnarp	Distriktskod 318041	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-23

Adress

Adress Södra Vägen 18 829 60 Gnarp	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6881832.4	617349.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	935 kvm	935 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
			00/1946

Köp (även transportköp): 2000-04-18
Köpeskilling: 370.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-01, 225 022 sek, 12251000415	2025-04-04	D-2025-00118941:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 00/1948

Utmätning 2025-04-01, 225 022 sek, 12251000126	2025-04-04	D-2025-00118935:1
Utmätning 2025-02-21, 257 700 sek jämte ränta och kostnader (målnummer: t 121-25)	2025-04-08	D-2025-00123452:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 00/1947
Avser inteckning 00/1948
Avser inteckning 74/1733
Avser inteckning 86/10785

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 86/10787		
Avser inteckning 98/4770		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 390.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	70.000 SEK	1974-04-03	74/1733
2	140.000 SEK	1986-08-21	86/10785
3	31.700 SEK	1986-08-21	86/10787
4	20.000 SEK	1998-10-09	98/4770
5	8.300 SEK	2000-05-17	00/1947
6	120.000 SEK	2000-05-17	00/1948

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1967-11-24	21-GNA-1195 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
230118-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	640.000 SEK	544.000 SEK	96.000 SEK
Taxerad Ägare			
Andel			
Juridisk form			
Ägandetyyp			
Värderingsenhet småhusmark 009570448.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
96.000 SEK	2132007	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
935 kvm	(Inte strand eller	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	

	strandnära) mer än 150 m	
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 009571448.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 544.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 145 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 145 kvm
Nybyggnadsår 1973	Tillbyggnadsår 1983	Värdeår 1975
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar
Nordanstig Gnarps-Berge GA:6

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-09-27	21-GNA-1223 Akt
Anläggningsåtgärd	2004-10-20	2132-03/52 Akt

Ursprung

Nordanstig Gnarps-Berge 12:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Gnarp Berge 12:10	1981-10-01	21-81:819 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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