

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Timrå

Fastighetsbeteckning

Bredsjön 5:24

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gråmålad träpanel med blåa och vita detaljer.

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	Timrå Bredsjön 5:24	Lagfaren ägare	F-789-25-22
Objektets adress	Bredsjön 190 861 93 Ljustorp	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-14

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1957. Tillbyggd 2009. Uppförd i en våning samt källare/suterrängvåning
Boarea	125 m ² (enligt taxeringen), fördelat på 4-5 RoK
Biarea	105 m ² (enligt taxeringen)
Tomtmark	15 169 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av högt gräs och grusad infart närmast huset och utgörs i övrigt av upplagsytor och av naturmark
Belägenhet	Värderingsobjektet är lantligt och avskilt beläget i Bredsjön ca 2 mil nordväst om Ljustorp och 4 mil från Timrå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av naturmark med skog och av gles bebyggelse med småhus. Förskola och skola F-5 finns i Ljustorp. Ytterligare utbud med service finns i Timrå.
Övrigt	Det finns även en gäststuga, skärmtak/verkstad, 2 st timmerlador, friggebod och uthus mm.
Särskilda förutsättningar	Gäststugan var ej tillgänglig vid besiktningstillfället, och har endast besiktats exteriört. I denna värdebedömning förutsätts att stugan är i jämförbar standard och skick, som vid besiktningen 2022.

Marknadsvärde

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

450 000 kronor

Bedömt värdeintervall 400 000 – 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	3 600 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,4
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-05-02

Värderingsinstitutet Norra AB

Malin von Sicard

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 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. Ledningsdragning/central synes provisoriskt utfört. Funktion ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.
Vatten	Enskilt vatten. Enligt tidigare uppgift har vattnet dålig kvalitet/missfärgat. Funktion ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion/kvalitet*
Avlopp	Enskilt avlopp. Godkänd funktion ej verifierad, vidare undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas för att säkerställa godkänd funktion*
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	*) Vid besiktningstillfället var el, vatten och avlopp avstängt/frånkopplat
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i en våning samt källar-/suterrängvåning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1957 samt tillbyggt 2009
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme	Källar-/suterränggrund Trä/betong Träpanel 3-glas. Färg: vita Plåt, hängrännor saknas Vattenburen via radiatorer. Äldre kombipanna (Centrometal). Enligt tidigare uppgift bristfällig funktion. Vid besiktningsstillfället stod byggnaden kallställd, vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion. Godkänd funktion avseende rökkanaler ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med gillestuga, framtida hygienrum (påbörjat, ej färdigställt), förråd, pannrum, verkstad och dubbelgarage Entréplan med hall, wc/dusch/bad/tvätt, vardagsrum, 3 sovrum och förråd
Kök	Utformning Utrustning	Parallellt kök med matplats. Normal standard och normalt till slitet skick Ljusa skåpluckor. Spishäll, ugn (Upo), micro, diskmaskin (Bosch), kylskåp (Cylinda), frys (Cylinda) samt vedspis.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC/dusch/bad/tvätt. Vägg och golv med plastmatta. Fuktbläckar och veck på plastmattan noterades vid ytterväggen, vidare undersökning rekommenderas. Tvättställ, toalett, dusch och hörnbadkar (lös front) samt tvättmaskin (Electrolux) och torktumlare (Ariston)
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat, trä, betong Tapet, målade, panel, målade panel Målat, träpanel Huvudsakligen slitna ytskikt
Standard/skick		Äldre bostadshus, tillbyggt. Huvudsakligen normal standard samt normalt till slitet skick. Fuktbläckar/veckad plastmatta i badrum samt okänd funktion/kvalitet avseende el, vatten, avlopp och värme. Vidare undersökning rekommenderas.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Gäststuga (ej besiktad invändigt)	Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el, vatten och avlopp. Planlösning: hall, wc/dusch/tvätt, kök, sovalkov och rum. Direktverkande el. Synes nyttjas som gäststuga. Låg standard och äldre skick. Byggnadsarea ca 50 kvm (uppskattat)
Skärmtak/verkstad	Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som vedbod, skärmtak, carport och garage/verkstad. Byggnadsarea ca 200 kvm (uppskattat)
Friggebod	Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som gäststuga/förråd. Byggnadsarea ca 15 kvm (uppskattat)

Bastu och stuga	Två enkla byggnader med träfasad och plåttak samt uteplats/trädäck som rasat. Ansluten till el. Nyttjas som enkel bastu och förråd. Byggnadsarea ca 10 kvm och 15 kvm (uppskattat)
2 st Timmerlagor och 2 st uthus	Två lador med timmer och plåttak. Nyttjas som kallförråd. Byggnadsarea ca 60 kvm och 80 kvm (uppskattat) Två uthus i timmer/träpanel och plåttak. Nyttjas som kallförråd. Dåligt skick. Byggnadsarea ca 20 - 30 kvm/st (uppskattat)
Övrigt	Det finns även 2 st lagertält av enklare karaktär. Byggnaderna bedöms inte vara för stadigvarande bruk och det ena står utanför fastighetsgränsen, dessa ingår ej i värdebedömningen

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 216 000 kr, varav byggnad 1 066 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 150 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 837 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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 och belamrade med diverse saker. På gården fanns flertalet äldre bilar, maskiner, skrot och dunkar/behållare med ev lösningsmedel mm. 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 i Timrå kommun från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 50-200 m², markareal < 4 ha, byggår före 2000 samt K/T < 5,0. Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen. Priserna varierar kraftigt mot bakgrund av storlek, ålder, skick och lägen mm. Under perioden har prisutvecklingen varit oförändrad/svagt avtagande.

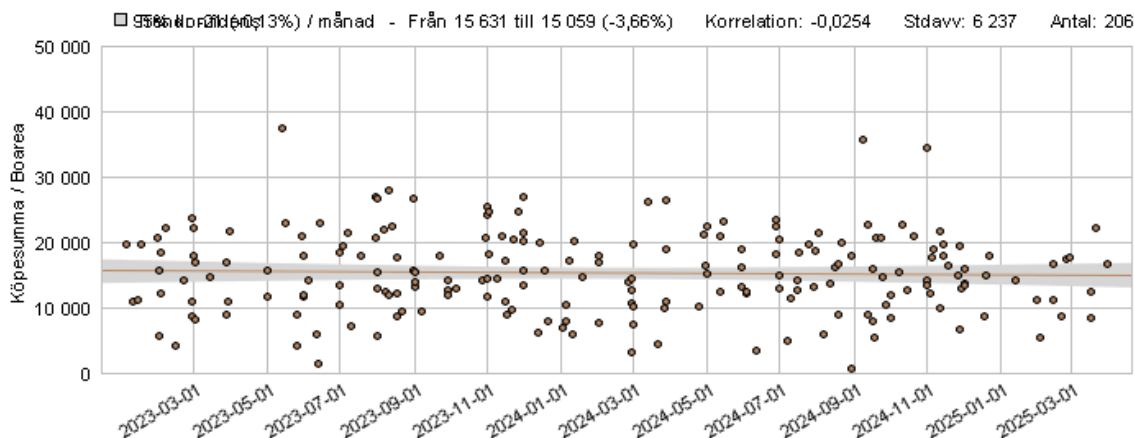


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet har ett lantligt läge i den nordvästra delen av kommunen, där antal försäljningar från 2023-01-01 och framåt är tämligen få. Utökas tidsperioden från 2020-01-01 och framåt återfinns några försäljningar i området kring Bredsjön och Lagfors, se nedanstående tabell. Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 230 000 – 1 095 000 kr och uppgår i relation till boarean i genomsnitt till ca 4 941 kr/m² och K/T 1,5.

Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	KT	Kvmpris	Summa
BREDSJÖBYGDEN 1:77	2024-09-30	230		39	1850	20 538	E	1,2	4 760	1 095 000
BREDSJÖBYGDEN 1:50	2023-10-16	64		19	1955	1 705	E	1,6	4 218	270 000
LAGFORS 18:2	2023-08-18	122	65	30	1923	2 960	N		4 303	525 000
LAGFORS 6:19	2023-08-01	96		23	1937	1 404	E	2,2	5 729	550 000
LAGFORS 6:36	2022-10-20	89	99	25	1951	2 216	N	2,2	9 550	850 000
LAGFORS 4:4	2022-06-03	85		25	1974	59 580	N	0,6	2 905	247 000
LAGFORS 6:6	2021-12-28	140		23		32 100	E	0,9	2 728	382 000
BREDSJÖBYGDEN 1:42	2021-08-20	95		25	1950	2 218	N	2,7	7 684	730 000
BREDSJÖBYGDEN 1:46	2020-08-27	75		17	1949	1 992	E	1,8	3 066	230 000
LAGFORS 5:19	2020-05-07	112		27	1930	32 640	N	1,8	4 464	500 000
Medel								1,5	4 941	

Tabell försäljningar området kring Bredsjön/Lagfors. Källa: UCBV.

Nivåer > 7 500 kr/m² avser två objekt med strand/strandnära lägen. I övrig ligger nivån huvudsakligen mellan ca 2 700 – 5 700 kr/m². Den senaste försäljningen från 2024 avser ett större objekt med 230 m² boarea och hög standard om sålts för 1 095 000 kr, motsvarande 4 760 kr/m².

Värderingsobjektet bedöms ha ett lantligt och avskilt läge. Byggnaden är äldre samt tillbygg och har tämligen normal standard och normalt till slitet skick samt vissa brister/åtgärdsbehov. Utöver bostadshuset finns flertalet byggnader av enklare karaktär. Sammantaget bedöms värdet återfinnas under genomsnittet.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad huvudbyggnad, bostadshus. Grå träfasad och blå/vita detaljer



Foto, huvudbyggnad, bostadshus. Grå träfasad och blå/vita detaljer



Foto gäststuga



Foto verkstad/skärmtak



Foto, friggebod



Foto, 2 st uthus

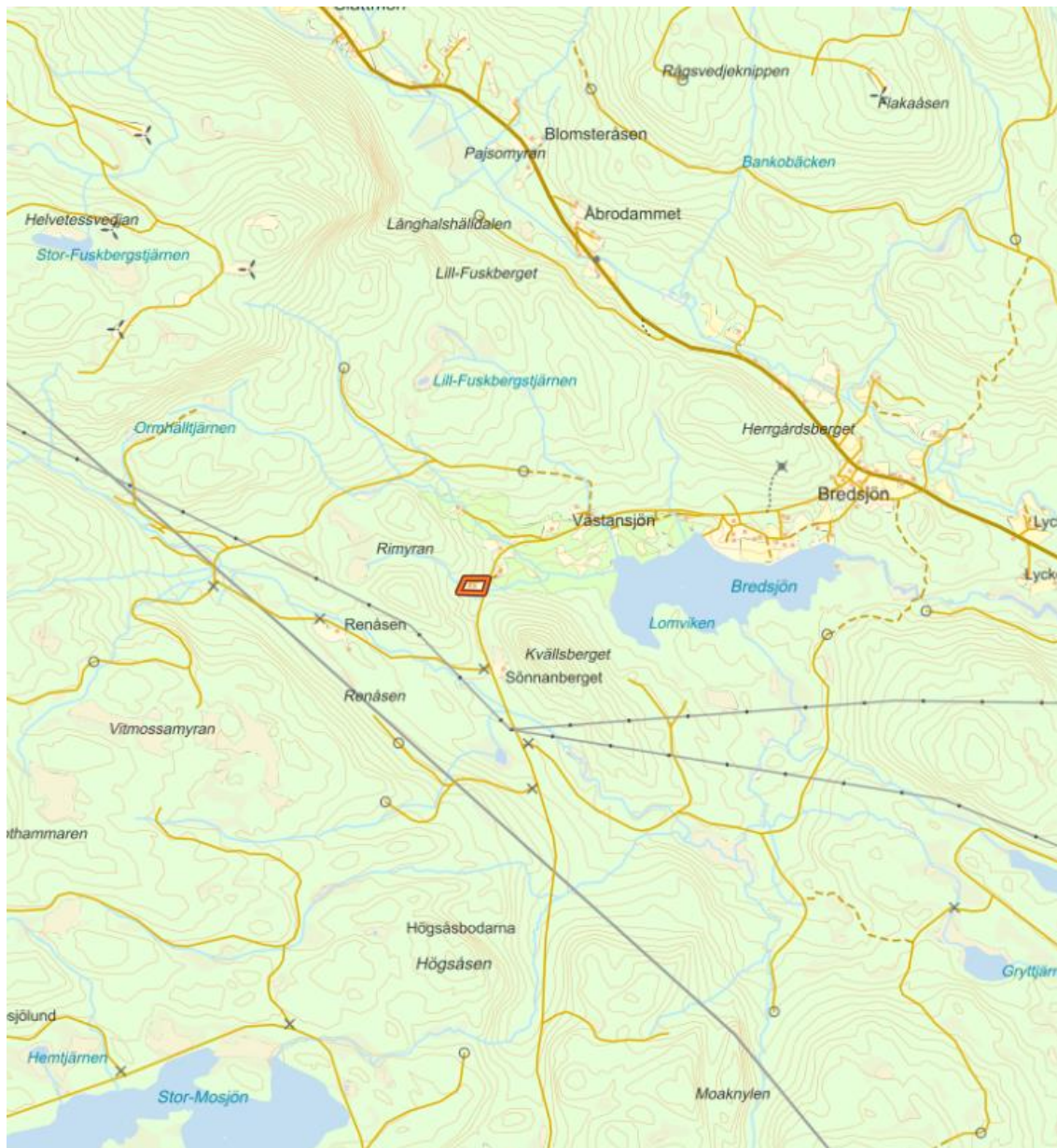


Foto, timmerlada 1

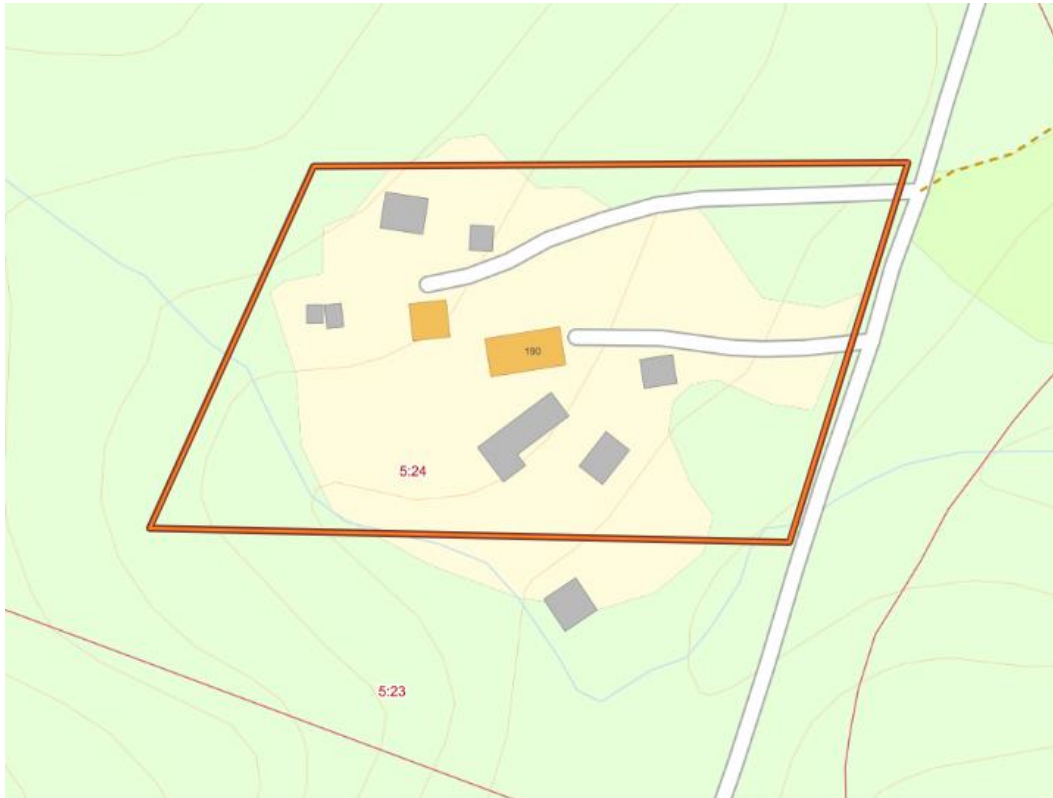


Foto, timmerlada 2

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

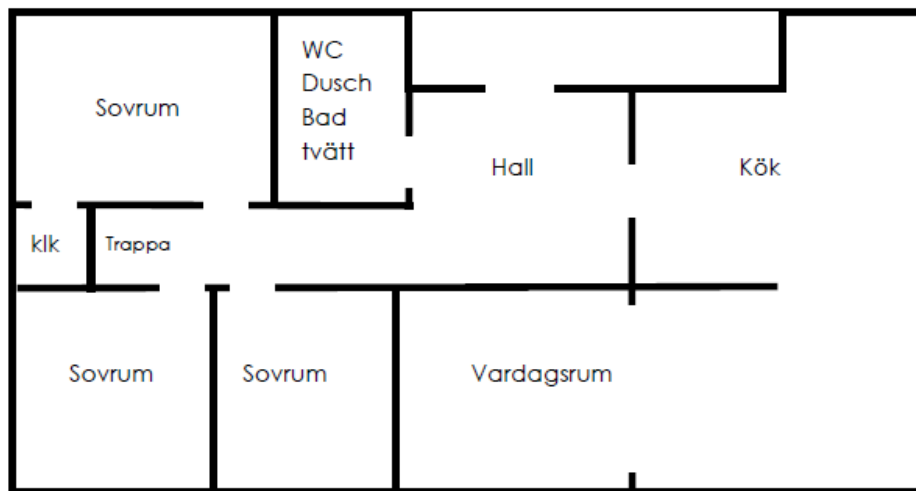


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

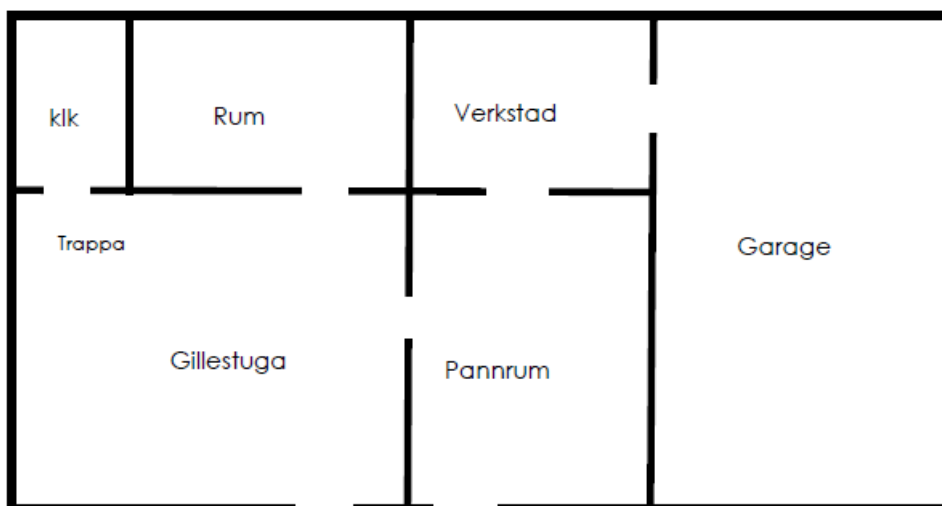


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss, entré våning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planskiss, källar/suterrängvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-13

Fastighet

Beteckning Timrå Bredsjön 5:24	UUID: 909a6a81-2638-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2002-02-25
Nyckel: 220091510	Län- och kommunkod 2262	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-25
Distrikt Ljustorp Socken: Ljustorp	Distriktskod 320019	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-11

Adress

Adress	
Bredsjön 190 861 93 Ljustorp	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6953874.7	604117.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 5169 kvm	1 5169 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
			97/12450

Köp (även transportköp): 1997-05-21
Köpeskilling: 65.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2022-10-20, 457 822 sek jämte ränta och kostnader (beslutsnr 12224776950)	2022-10-24	D-2022-00435660:1
Utmätning 2025-01-24, 180 239 sek jämte ränta och kostnader, t 2892-24 sundsvalls tingsrätt	2025-03-24	D-2025-00101528:1
Utmätning 2022-10-20, 457 822 sek jämte ränta och kostnader (12224778857)	2022-10-31	D-2022-00444688:1

Anmärkningar:
Avser inteckning d-2017-00293717:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 837.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	2004-01-27	04/1308
2	90.000 SEK	2005-04-15	05/6022
3	160.000 SEK	2007-08-09	07/15575
4	487.000 SEK	2017-07-12	D-2017-00293717:1

Taxeringsuppgifter

	Taxeringsenhet
	Småhusenhet, bebyggd (220)

109388-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav
Taxeringsår	Taxeringsvärde	byggnadsvärde	markvärde
2024	1.216.000 SEK	1.066.000 SEK	150.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp

Värderingsenhet småhusmark 015284497.		
Taxeringsvärde 150.000 SEK	Riktvärdeområde 2262900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 15 169 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 117392497.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.066.000 SEK	Total standardpoäng 46
Bostadsyta 125 kvm	Biutrymmesyta 105 kvm	Värdeyta 145 kvm
Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 2009	Värdeår 1992
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	1957-08-10	22-LJU-768 Akt
Fastighetsreglering	2002-02-25	2262-01/30 Akt

Ursprung

Timrå Bredsjön 5:23

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Y-Ljustorp Bredsjön 5:24	1988-06-08	2281-87/203	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet