

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sollefteå

Fastighetsbeteckning

Gåsnäs 1:36

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gul tegelfasad samt vita fönster och dörrar. Rött tak. Vidbyggd entré till källaren. Tomt med gräsmatta.

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	Sollefteå Gåsnäs 1:36	Lagfaren ägare	F-674-25-22
Objektets adress	Gåsnäs 171A-D 881 97 Resele	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-16

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1950. Uppförd i en våning samt med källare
Boarea	100 m ² (enligt taxeringen). Verklig boarea bedöms större och har uppskattats till ca 155 m ² (ej uppmätt). Byggnaden synes tidigare varit uppdelad i 4 st lägenheter, men utgörs idag av 2 st lägenheter, dels en större på 5 RoK och dels en mindre på 1 RoK.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 319 m ² markareal Obebyggda delar utgörs av tämligen plan yta med infart/parkering och gräsmatta mm.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 km väster om Resele och knappt 3 mil norr om Sollefteå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus och flerbostadshus samt av naturmark. Förskola och skola F-6 och närbutik finns i Myre/Resele. Ytterligare utbud med service finns i Sollefteå.
Särskilda förutsättningar	För värderingsobjektet har ett taxeringsvärde beräknats enligt Skatteverkets beräkningsmodell mot bakgrund av uppskattad verklig boarea enligt ovan.

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 uppskattad Boarea	2 419 kr/kvm	Marknadsvärde/ber taxeringsvärde(K/T)	1,56
--------------------------	--------------	---------------------------------------	------

Sundsvall 2025-04-17

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
Vatten	Kommunalt vatten (enligt taxeringen)
Avlopp	Kommunalt avlopp (enligt taxeringen)
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	För området finns Naturvårdsbestämmelser, landskapsbils- skydd: Omr utefter Ångermanälven i Resele, Akt: 2283- P16/8
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		1950 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Källargrund. Källare tillgänglig från utsidan. Fuktbläckar noterades på några ställen, vidare undersökning rekommenderas
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Tegel
	Fönster	3-glas, vita
	Yttertak	Tegelpannor, delvis påväxt av mossor
	Värme	Vattenburen via radiatorer till panna (Nibe Fighter 1115), eventuellt jordvärme samt oljepanna (Egor, brännare BEO). Varmvattenberedare, el. För klagörande av värmesystemets funktion och värmekälla rekommenderas vidare undersökning. Godkänd funktion avseende röckanaler ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas
	Ventilation	Mekanisk ventilation
	Övrigt	-
Planlösning	Källare	Källare med pannrum, fd tvättstuga samt flertalet förråd och två större rum
	Entréväning	Entréväning uppdelad i 2 st lägenheter varav 1 RoK samt 5 RoK, se planskiss i bilaga
Kök 2 st	Utformning	Rakt kök med matplats. Låg till normal standard och äldre skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis, fläkt, kylskåp respektive kyl/frys. Äldre vitvaror.
Hygienrum 5st	Ytskikt	Hygienrum med varierande utformning, se planskiss i bilaga. Sammantaget har hygienrummen äldre skick med plastmatta på golv och väggar, delvis missfärgad.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta/linoleum
	Vägg	Tapet/målade/målad väv
	Tak	Målat/målade skivor
Övrigt		-
Standard/skick		Äldre byggnad med tämligen normal standard samt normalt till äldre skick, delvis slitet.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 185 000 kr, varav byggnad 135 000 kr, varav mark 50 000 kr. Ett nytt taxeringsvärde har beräknats enligt Skatteverkets beräkningsmodell mot bakgrund av en uppskattad boarea på ca 155 m ² och uppgår till ca 240 000 kr.
Pantbrev		Ingen inskriven information hittades
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Sollefteå Gåsnäs GA:4. Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Kraftledning Last Officialservitut 22-IM3-51/512.1 Kraftledning Last Officialservitut 22-IM3-54/855.1 Jordvärme Förmån Officialservitut 2283-10/42.2 Akt Beskrivning: Rätt att inom område b behålla, underhålla och förnya ledningar och andra anordningar till en jordvärmeanläggning för uppvärmning av bostadsbyggnad.
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 byggnaden delvis möblerad. 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 från 2018-01-01 och framåt med en boarea mellan 65 – 192 m², tomtareal < 9 000 m², byggår före 1980 samt K/T 0,5-5,0. Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 135 000 – 650 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 000 – 6 100 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,6 – 3,7, med en genomsnittlig nivå på 1,5 (huvudsakligen taxering 2021). Priserna har utvecklats positivt under perioden.

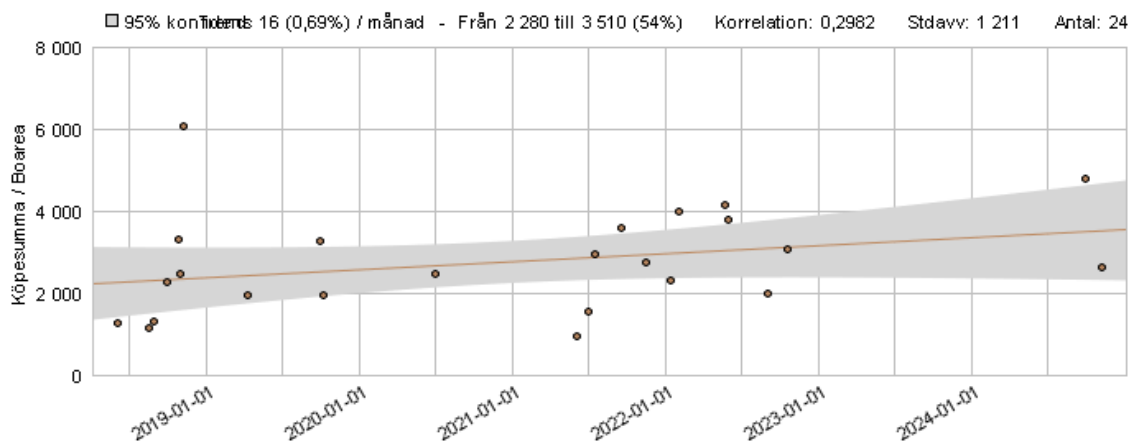


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

I det direkta närområdet har fastigheter med tämligen jämförbar storlek och utformning som värderingsobjektet sålts för ca 275 000 – 400 000 kr under 2021-2022. Värderingsobjektet själv såldes år 2021 för 300 Tkr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalbra läge i området. Byggnaden är äldre med tämligen normal standard samt normalt till äldre skick, delvis slitet. Värdet bedöms sammantaget återfinns i den övre nivån i förhållande till de sålda objekten i det direkta närområdet.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad. Gul tegelfasad med vita fönster och dörrar. Rött tak. Tomt med gräsmatta.

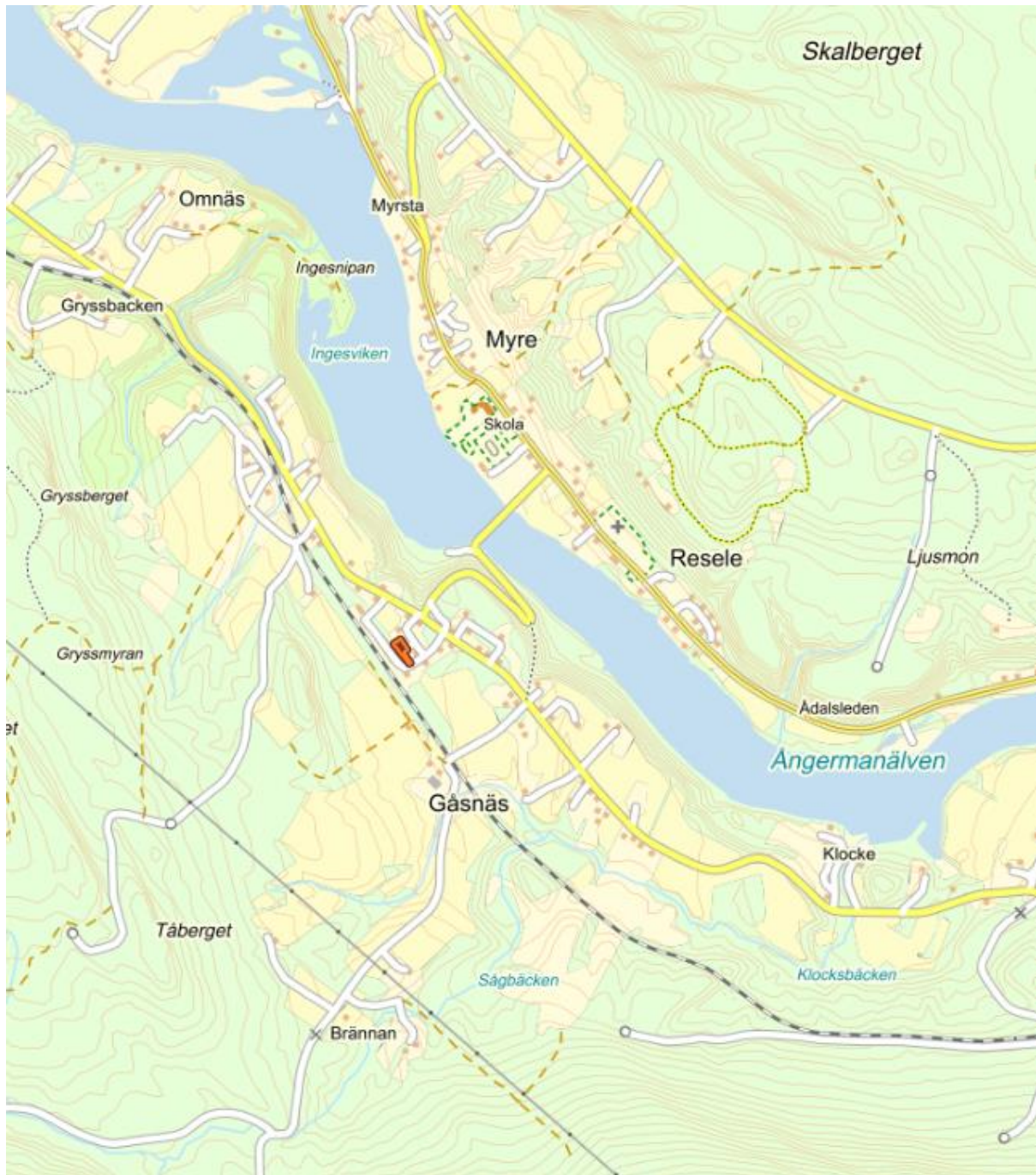


Foto, fasad mot baksidan. Gul tegelfasad med vita fönster och dörrar. Rött tak. Uteplats. Tomt med gräsmatta.



Foto, fasad mot baksidan. Gul tegelfasad med vita fönster och dörrar. Rött tak. Uteplats. Tomt med gräsmatta.

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. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-31

Fastighet

Beteckning Sollefteå Gåsnäs 1:36	UUID: 909a6a81-9f82-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-08-10
Nyckel: 220122565	Län- och kommunkod 2283	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-12
Distrikt Resele Socken: Resele	Distriktskod 321035	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28

Adress

Adress	
Gåsnäs 171A-D 881 97 Resele	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7023737.3	603301.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därrav landareal	Därrav vattenareal	
Totalt	1 319 kvm	1 319 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
			D-2022-00049007:1
Köp (även transportköp): 2021-11-17 Köpeskilling: 300.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-06, 2 619 sek beslutsnummer 1225704665	2025-03-10	D-2025-00083698:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande aa501e2a-03b0-429D-B41F-5B92830F5258		
Utmätning 2025-03-06, 24 152 sek, beslutsnummer 1225704632	2025-03-11	D-2025-00085744:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande aa501e2a-03b0-429D-B41F-5B92830F5258		
Utmätning 2025-03-06, 24 152 sek, beslutsnr 1225704616	2025-03-11	D-2025-00085745:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 83643221-C18E-4594-992A-2082012A28EB		

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledning	Last	Officialservitut	22-IM3-51/512.1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Kraftledning	Last	Officialservitut	22-IM3-54/855.1
Jordvärme	Förmån	Officialservitut	2283-10/42.2 Akt
Bildningsåtgärd: Avstyckning			
Beskrivning: Rätt att inom område b behålla, underhålla och förnya ledningar och andra anordningar till en jordvärmeanläggning för uppvärmning av bostadsbyggnad.			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Landskapsbildsskydd: Omr utefter ångermanälven i resele	1968-06-10 Laga kraft: 1968-07-01	2283-P16/8 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
408968-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
		därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2024	185.000 SEK	135.000 SEK
			50.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
Värderingsenhet småhusmark 300775378.			
Taxeringsvärde 50.000 SEK	Riktvärdeområde 2283013	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig	
Tomtareal 1 319 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
Antal lika 1			
Värderingsenhet småhusbyggnad 301105509.			
Bebyggelsestyp Frliggande	Taxeringsvärde 135.000 SEK	Total standardpoäng 23	

Bostadsyta 100 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 100 kvm
Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår	Värdeår 1950
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Sollefteå Gåsnäs GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1965-08-13	22-RES-1061 Akt
Fastighetsreglering	1991-05-07	2283-90/152 Akt

Avskild mark

Sollefteå Gåsnäs 1:53

Ursprung

Sollefteå Gåsnäs 1:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Resele Gåsnäs 1:36	1989-09-27	2283-89/62 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet