

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ljusdal

Fastighetsbeteckning

Edänge 11:3

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träfasad med vita detaljer, snötäckt mark med avställda bilar på tomten.

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	Ljusdal Edänge 11:3	Lagfaren ägare	F-459-25-21
Objektets adress	Västra Tjärnelund 7 827 92 Ljusdal	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-11

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1981. Uppförd i 1,5 våningar.
Boarea	88 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	4 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	5 296 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av infart, snötäckt mark, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Tjärnelund, ca 1 mil öster om Ljusdal, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av enstaka villor och gårdar. Förskola, skola, hälsocentral samt ytterligare utbud med service finns i Ljusdal.
Övrigt	Det finns även flera förrådsbyggnader på tomten.

Marknadsvärde

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

400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 360 000 – 440 000 kronor

Kr/kvm Boarea	4 545 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,46
---------------	--------------	------------------------------------	------

Söderhamn 2025-03-17

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

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 häri 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 Peder Lindblom i närvaro av personal från kronofogden och utan närvaro av 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät. El avstängt vid besiktningstillfället.
Vatten	Enskilt vatten (enligt taxering). Teknisk undersökning rekommenderas. Vattnet avstängt/urkopplat vid besiktningstillfället.
Avlopp	Enskilt avlopp (enligt taxering). Teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Information saknas.
Övrigt	Enligt granne (Västra Tjärnelund 6) som dök upp vid parkeringen är värderingsobjektets avlopp fränkopplat eftersom det var gemensamt för flera fastigheter och nuvarande ägare inte gått att nå. Kontakta grannen för mer information.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1981
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta Trä Träpanel 2-glas. Äldre. Plåt, korrugerad. Direktverkande el/kakelugn Självdraagsventilation Beträffande eldstäder kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, dusch/wc, vardagsrum kakelugn och utgång till altan, kök och 1 sovrum. Våning 1 trappa med hall, klädkammare och 2 sovrum.
Kök	Utformning Utrustning	Parallellt kök. Utan matplats. Ljusa skåpluckor. Spis/ugn (okänt märke), fläkt (Selectro) samt kyl/frys (Selectro).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre Wc/dusch. Vägg med våtrumstapet. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och duschhörna (draperi). VVB.
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta Tapet/målade/bröstpanel Träpanel/vitmålade släta
Övrigt		
Standard/skick		Kallställd byggnad, sannolikt under en längre tid. Bl a spår av fukt-/frysskador i golv i vardagsrum södra delen. Äldre byggnad från 1981 med lägre standard, direktverkande el, endast ett hygienrum, äldre kök, ytskikt huvudsakligen från byggnadsåret. Behov av översyn/underhåll fönster och fasad m.m. Sannolikt krävs åtgärd avseende det enskilda avloppet, se under fastighetsbeskrivning sidan 3.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad 2	Förråd med trä- & plåtfasad samt plåttak. Nyttjas som förråd. Sämre skick. Byggnadsarea ca 25 kvm.
Byggnad 3	Förråd med träfasad och pulpettak. Nyttjas som förråd. Sämre skick. Byggnadsarea ca 20 kvm.
Byggnad 4	Förråd med träfasad och pulpettak. Nyttjas som förråd. Sämre skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 868 000 kr, varav byggnad 603 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 265 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 360 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Ljusdal Åkersta GA:2. Ändamål: Väg.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 21-IM5-85/4760.1, Ändamål: Brunn, last. Officialservitut. Akt: 21-79:514.1, Ändamål: Avloppsledning, last. Officialservitut. Akt: 21-80:1135.2, Ändamål: Väg, förmån.
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 huvudbyggnaden sparsamt möblerad och övriga byggnader delvis belamrade med diverse saker. Flera äldre bilar på tomten. 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 ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet, öster om Ljusdal, från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 66 och 240 kvm samt tomtareal mellan 705 och 15 350 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen samt byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 300 000 – 1 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 142 – 11 515 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Mindre objekt har generellt ett högre pris/kvm än större objekt. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,4 – 2,3, med en genomsnittlig nivå på 1,29 den senaste tiden.

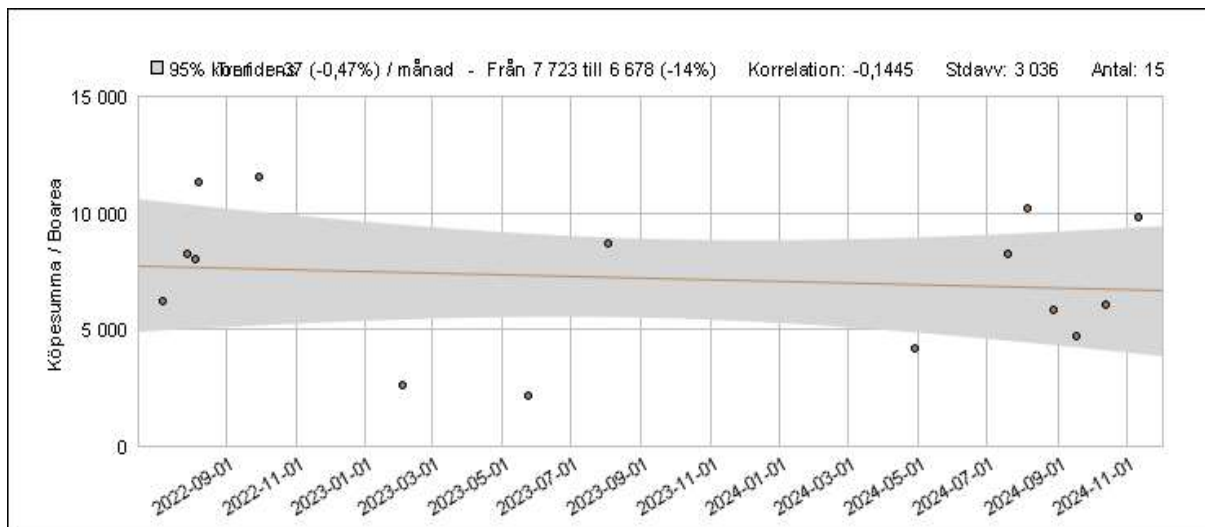


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett avskilt läge med närhet till centralorten Ljusdal. 1980-tals hus med lägre standard, direktverkande el, enskilt vatten och enskilt avlopp som sannolikt kräver åtgärd. Stor tomt. Byggnaden är kallställd och har till synes stått outnyttjad en längre tid. Risk för frysskador.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, altan, snötäckt tak och mark.



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träfasad med vita detaljer, snötäckt mark.



Foto, byggnad 2, rödmålad fasad med pulpettak, snötäckt mark.



Foto, byggnad 3, beigemålad fasad med pulpettak, snötäckt mark.

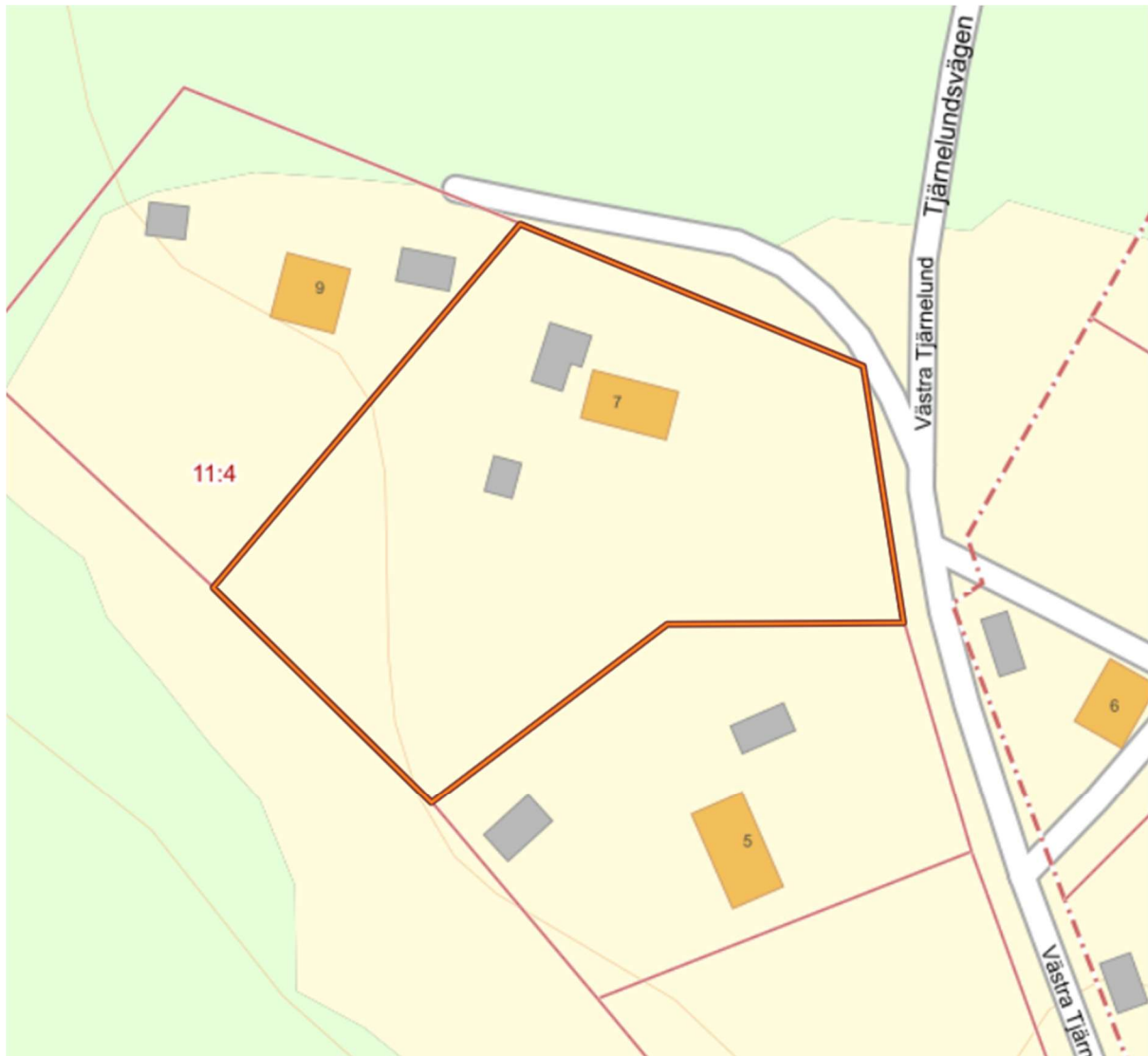


Foto, byggnad 4, rödmålad träfasad med pulpettak, snötäckt mark.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

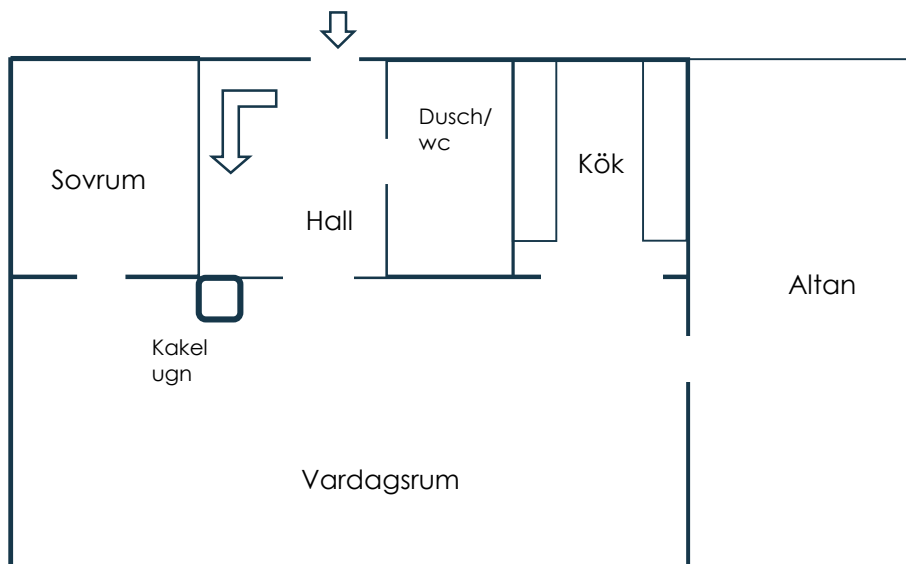


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

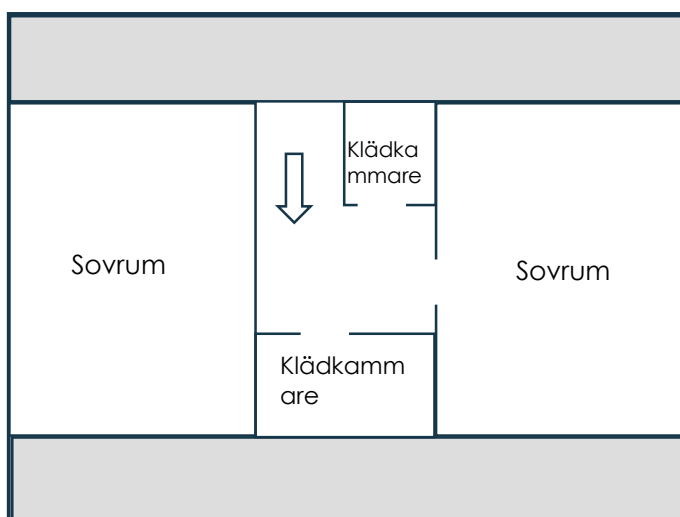


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritningar



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, våning 1 tr. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-10

Fastighet

Beteckning Ljusdal Edänge 11:3	UUID: 909a6a7e-cc88-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-01-17
Nyckel: 210134330	Län- och kommunkod 2161	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-30
Distrikt Ljusdal Socken: Ljusdal	Distriktskod 318037	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-07

Adress

Adress	
Västra Tjärnelund 7 827 92 Ljusdal	

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6854185.7	565906.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 296 kvm	5 296 kvm	

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-12-27	D-2024-00441498:1
Utmätning 2024-11-15, 58 632 sek, beslutsnummer 12245673343	2024-11-18	D-2024-00387206:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 2fb7b590-378A-4331-9462-73BEC88BABED		
Utmätning 2024-11-15, 58 632 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12245676239	2024-11-18	D-2024-00387205:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 2fb7b590-378A-4331-9462-73BEC88BABED Avser inteckning 85/5442 Avser inteckning 85/5444 Avser inteckning 87/4077		
Utmätning 2024-11-15, 58 632 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12245676445	2024-11-18	D-2024-00387204:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 2fb7b590-378A-4331-9462-73BEC88BABED Avser inteckning 99/2853		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 360.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	150.000 SEK	1985-12-04	85/5442
3	75.000 SEK	1985-12-04	85/5444
4	75.000 SEK	1987-08-31	87/4077
5	60.000 SEK	1999-12-29	99/2853

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut brunn	1985-10-23	85/4760

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	21-IM5-85/4760.1
	Beskrivning: Brunn		
Avloppsledning	Last	Officialservitut	21-79:514.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Förmån	Officialservitut	21-80:1135.2 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

459784-1				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde				
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	868.000 SEK	603.000 SEK	265.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 006092447.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
265.000 SEK	2161901	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
5 296 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
Antal lika		
1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 006093447.

Bebyggelse typ	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	603.000 SEK	25
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
88 kvm	4 kvm	89 kvm
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1981		1981
Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Ljusdal Åkersta GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1980-10-13	21-80:1135 Akt

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Anläggningsåtgärd	2017-01-17	2161-15/65 Akt

Ursprung

Ljusdal Edänge 11:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Ljusdal Edänge 11:3	1981-10-01	21-81:819 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet