

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ljusdal

Fastighetsbeteckning

Nordsjö 4:13

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet, röd tegelvilla, trädgård och altan med tak.

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 Nordsjö 4:13	Lagfaren ägare	F-488-25-21
Objektets adress	Nordsjö Bredängevägen 4 827 54 Järvsö	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-31

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1959. Uppförd i 1 våning med källare.
Boarea	93 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök.
Biarea	93 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 483 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av grusad infart och trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Nordsjö, ca 9 km från Järvsö och ca 2,5 mil från Ljusdal, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av enstaka villor, gårdar och naturmark. Förskola, skola och hälsocentral finns i Järvsö. Ytterligare utbud med service finns i Ljusdal.
Övrigt	Det finns även garage, hundgård och lekstuga på tomten.

Marknadsvärde

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

1 300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 200 000 – 1 400 000 kronor

Kr/kvm Boarea	13 978 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,76
---------------	---------------	------------------------------------	------

Söderhamn 2025-04-10

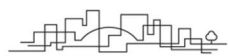
Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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 Peder Lindblom i närvaro av representant för 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.
Vatten	Enskilt vatten (enligt taxeringen). Del i vattenanläggning, se servitut under avsnittet Ekonomiska data.
Avlopp	Enskilt avlopp (enligt taxeringen). Del i avloppsanläggning, se servitut under avsnittet Ekonomiska data.
Bredband (fiber)	Uppgift saknas.
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning med källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1959
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä/betong Tegel 3-glas & 2-glas Plåt, tegelprofil Vattenburen via radiatorer. Värmepump (Danfoss), bergvärme. Självdraagsventilation Beträffande eldstäder kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med förråd, pannrum, tvättstuga och garage. Nås via invändig trappa från entréplan. Entréplan med hall, dusch/wc, kök och vardagsrum i öppen planlösning och 2 sovrum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Modern standard. Gråa skåpluckor. Spis/ugn (integrerad, okänt märke) fläkt (väggmonterad, okänt märke), kyl (okänt märke) samt diskmaskin (integrerad, beko).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Golvvärme. Tvättställ (kommod), toalett och duschhörna (glasdörrar)
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta Tapet/panel/målade Vita takskivor/slåta vitmålade
Övrigt		
Standard/skick		Äldre moderniserad byggnad med god standard i bra skick. Till synes relativt nyligen installerat bergvärme och renoverade hygienrum och kök.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad 2	Garage, byggnad med trä fasad och plåttak. 2 st takskjutportar. Nyttjas som förråd. Grusat golv/mark. Ej ansluten till el. Enkel standard i bra skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.
Byggnad 3	Hundgård, byggnad med trä fasad och plåt. Ej besiktigad invändigt. Ansluten till el, enligt ägarens representant. Nyttjas som hundgård. Bra utvändigt skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.
Byggnad 4	Lekstuga, byggnad med trä fasad och tjärpapptak. För ändamålet i normalt skick. Byggnadsarea ca 5 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 738 000 kr, varav byggnad 524 000 kr, varav mark 214 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 572 000kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Ljusdal Nordsjö GA:1. Ändamål: Väg.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: D201800255044:1.1, Ändamål: Jordvärme, förmån. Officialservitut. Akt: 2161-02/61.1, Ändamål: Del i åretrunt vattenanläggning, förmån. Officialservitut. Akt: 2161-02/61.2, Ändamål: Del i avloppsanläggning, 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 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 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 från 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan 60 och 135 kvm samt tomtareal mellan 1 180 och 4 600 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen, byggår under de senaste 20 åren samt köpeskillingar som understiger taxeringsvärdet.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 400 000 – 2 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 329 – 29 032 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1 – 4,8, med en genomsnittlig nivå på 2,4 det senaste året. K/T ger ett spretigt utfall, bl a beroende på att förbättringar och tillbyggnader sällan uppdateras i taxeringen.

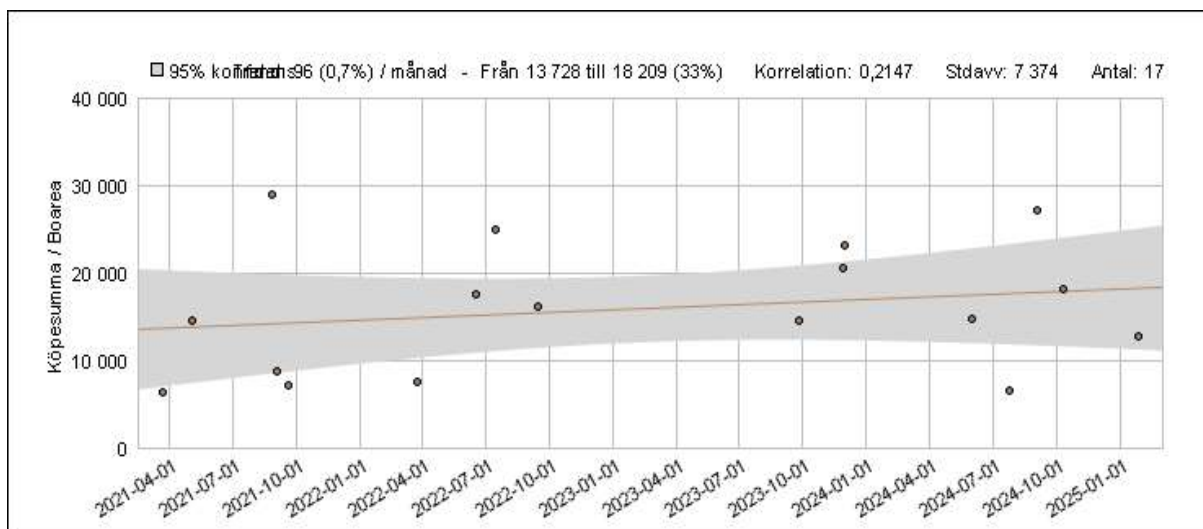


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett naturskönt läge med viss närhet till Järvsö. Äldre moderniserad byggnad med god standard i bra skick, nyligen installerad bergvärme och relativt nyligen renoverade hygienrum och kök. Garage finns.

Sammantaget bedöms värdet härav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, framsida, röd tegelfasad med vita detaljer, altan och trädgård.



Foto, huvudbyggnad, baksida, röd tegelfasad med vita detaljer, altan och trädgård.



Foto, huvudbyggnad, norra kortsidan, infart till inbyggt garage.



Foto, övriga byggnader, träfasad, garage till vänster och hundgård till höger.

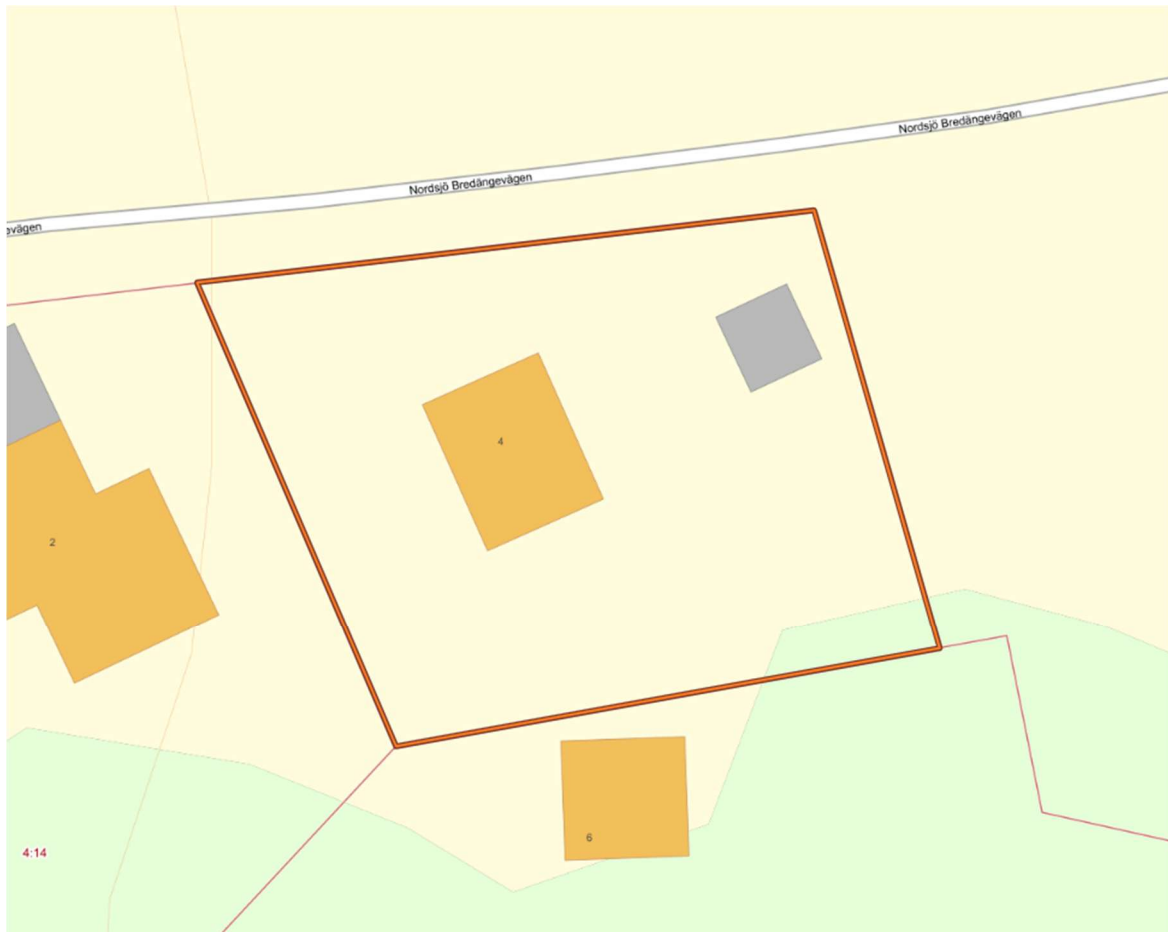


Foto, övriga byggnader, lektuga, rödmålad träfasad.

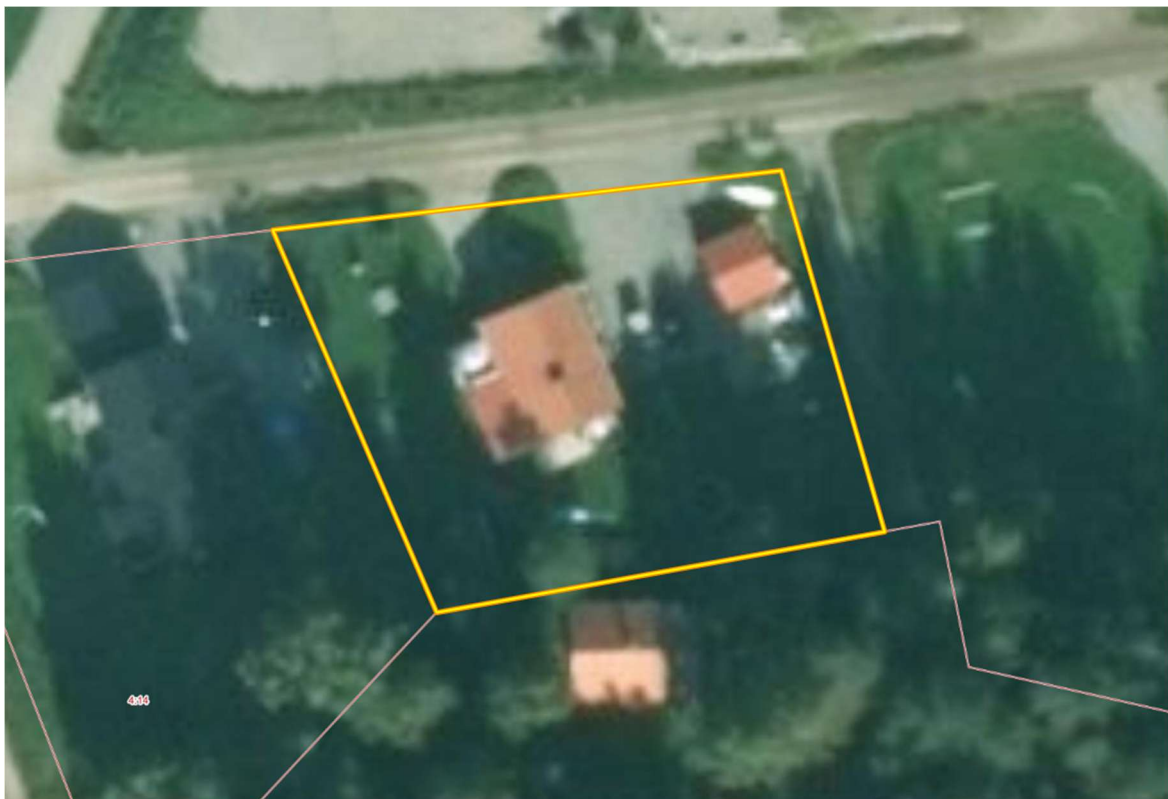
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

The floor plan shows a rectangular apartment layout. At the top is a large living area (Vardagsrum) containing a fireplace (Altan). To the right of the living area is a bedroom (Sovrum). Below the living area is an open kitchen (Öppen spis) and a dining area (Kök). To the left of the kitchen is another bedroom (Sovrum). Below the kitchen is a bathroom (Dusch/wc). The entrance (Entré/hall) is located at the bottom center, with an arrow pointing upwards towards it.

Bilaga 1 - Sida 5 (5)

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-30

Fastighet

Beteckning Ljusdal Nordsjö 4:13	UUID: 909a6a7f-ab13-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-11-26
Nyckel: 210191366	Län- och kommunkod 2161	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-14
Distrikt Järvsö Socken: Järvsö	Distriktskod 318022	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28

Adress

Adress Nordsjö Bredångevägen 4 827 54 Järvsö	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6842278.3	569465.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 483 kvm	1 483 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2017-12-22 Köpeskilling: 600.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-12, 1 522 220 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-78316-25	2025-02-13	D-2025-00052398:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/18484 Avser inteckning 07/7344 Avser inteckning d-2018-00008495:2 Avser inteckning d-2019-00144302:1 Avser inteckning d-2019-00396068:1 Avser inteckning d-2022-00458919:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.572.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	50.000 SEK	2007-03-30	07/7344
2	50.000 SEK	2007-08-09	07/18484
3	410.000 SEK	2018-01-04	D-2018-00008495:2
4	468.000 SEK	2019-03-18	D-2019-00144302:1
5	85.000 SEK	2019-09-11	D-2019-00396068:1
6	509.000 SEK	2022-11-09	D-2022-00458919:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	D201800255044:1.1
	Beskrivning: Jordvärme		
Del i åretrunt vattenanläggning	Förmån	Officialservitut	2161-02/61.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Del i avloppsanläggning	Förmån	Officialservitut	2161-02/61.2 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
471137-1				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
Taxeringsår				
2024	738.000 SEK	524.000 SEK	214.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 038475447.				

Taxeringsvärde 214.000 SEK	Riktvärdeområde 2161901	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 483 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 038476447.

Bebyggelse Friggande	Taxeringsvärde 524.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 93 kvm	Biutrymmesyta 93 kvm	Värdeyta 112 kvm
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår	Värdeår 1959
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Ljusdal Nordsjö GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2002-11-19	2161-02/61 Akt
Anläggningsåtgärd	2019-11-26	2161-2018/59 Akt

Ursprung

Ljusdal Nordsjö 4:7

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet