

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Nordanstig

Fastighetsbeteckning

Hårte 15:4

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad fasad med vita detaljer. Tomt med högt gräs, sly och träd mm.

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 Hårte 15:4	Lagfaren ägare	F-549-25-21
Objektets adress	Hårte 143 829 96 Jättendal	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-07

Allmän beskrivning

Byggnad	Stuga med äldre byggår uppförd i ett plan.
Boarea	30 kvm (uppskattat), fördelat på 1-2 rum och enkelt kök
Biarea	-
Tomtmark	1 680 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av igenvuxen tomt med högt gräs, sly och träd. Genom tomten rinner det en bäck.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 800 m väster om Hårte och knappt 2 mil öster om Bergsjö, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs gles bebyggelse av småhus, lantbruk och av skog. Förskola, skola, hälsocentral och livsmedelsbutik finns i Harmånger och i Bergsjö
Övrigt	Det finns även ett vidbyggt förråd/vedbod/utedass

Marknadsvärde

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

75 000 kronor

Bedömt värdeintervall 50 000 – 100 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 500 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,2
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-04-22

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 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. Vid besiktningstillfället var elen avstängd/frånkopplad. Funktion okänd. Vidare undersökning rekommenderas.
Vatten	Saknas (enligt taxeringen)
Avlopp	Saknas (enligt taxeringen)
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Byggnaden synes stått tom om kallställd under en tid vilket medför risk för skador. Vidare undersökning rekommenderas.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Stuga i ett plan
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Okänt, äldre
Byggteknik	Grund	Krypgrund, natursten
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel, del med spånskiva och lockpanel
	Fönster	2-glas, äldre. Färg: vita
	Yttertak	Plåt
	Värme	Direktverkande el, radiatorer, funktion okänd. Vedspis, godkänd funktion avseende rökkanaler, ej verifierad
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	-
Planlösning		Hall/kök, sovrum och storstuga
Kök	Utformning	Saknas. Dock finns det en enkel bänk och kylskåp i hall samt vedspis i storstugan.
Hygienrum	Ytskikt	Saknas. Dock finns det ett utedass i vidbyggt förråd (se nedan)
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målade skivor/träpanel
		Genomgående äldre och slitna ytskikt
Övrigt		-
Standard/skick		Äldre stuga med låg standard och äldre sämre skick.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Förråd/vedbod/utedass		På baksidan av stugan finns vidbyggt förråd med utedass samt vedbod. Låg standard och äldre skick. Byggnadsarea ca 10 kvm (uppskattat)
-----------------------	--	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	213 Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
	Taxeringsvärde/år	34 000 kr, varav byggnad 0 kr, varav mark Tax.år: 2024 34 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 0 st pantbrevsinteckningar om totalt 0 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
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	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden möblerad och delvis belamrad med byggmaterial. 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 inom samma riktvärdeområde som värderingsobjektet från 2020-01-01 och framåt med en boarea på max 75 kvm, byggår före 1980 och tomtareal < 5 000 m². Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 185 000 – 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna huvudsakligen mellan ca 4 500 – 10 000kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

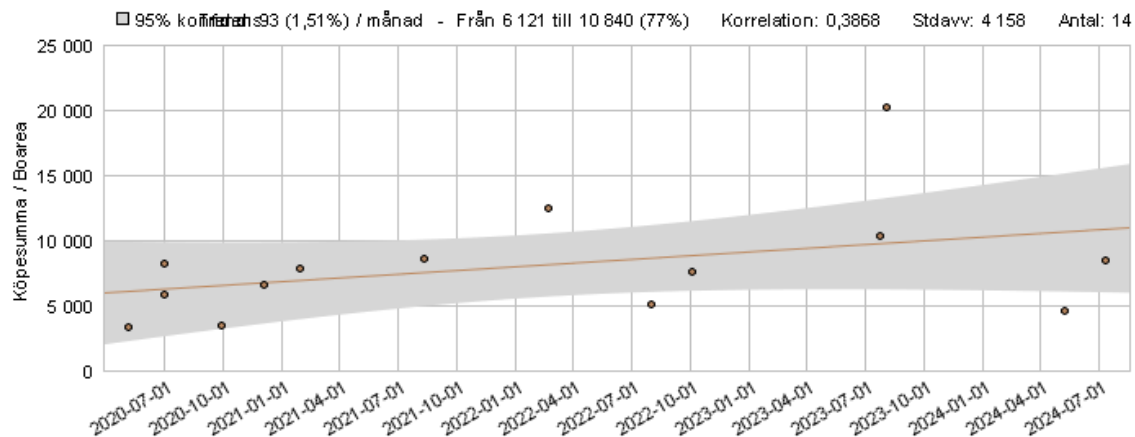


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet är taxerad till typkod 213 (Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr). I området har fastigheter med typkod 213 som saknar vatten och avlopp sålts med relativt stor spridning, mellan 40 000 – 300 000 kr, med ett genomsnitt på 135 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre läge invid en väg samt att tomten delas upp av en bäck. Stugan är äldre med låg standard och äldre samt sämre skick. Värdet bedöms sammantaget återfinnas under den genomsnittliga nivån för typkod 213.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad av stuga med röd fasad och vita detaljer. Tomt med högt gräs och sly.

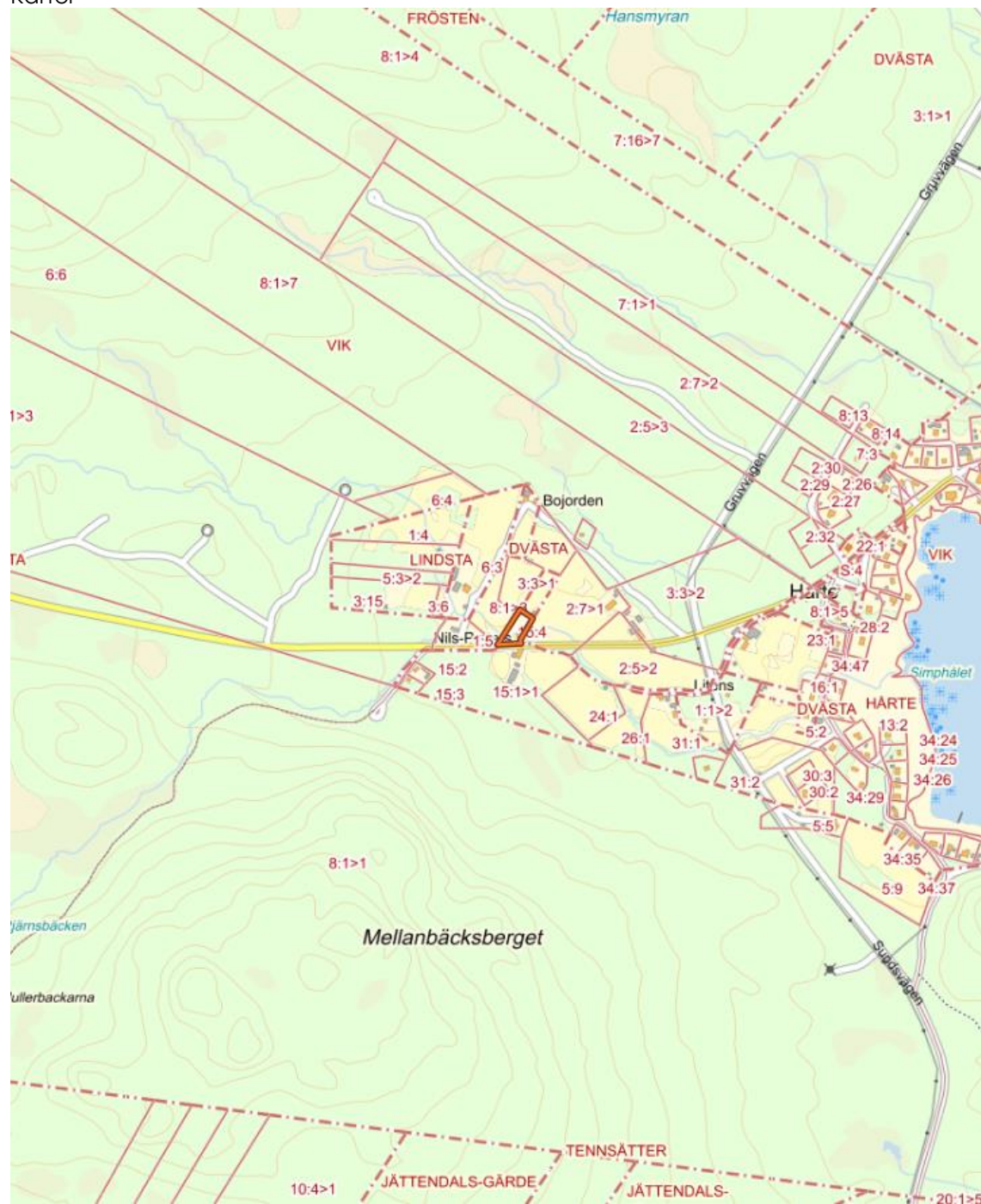


Foto, fasad mot baksidan av stugan med vidbyggt förråd/vedbod/utedass.



Foto, tomt på andrasidan av bäcken med högt gräs sly och träd mm.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

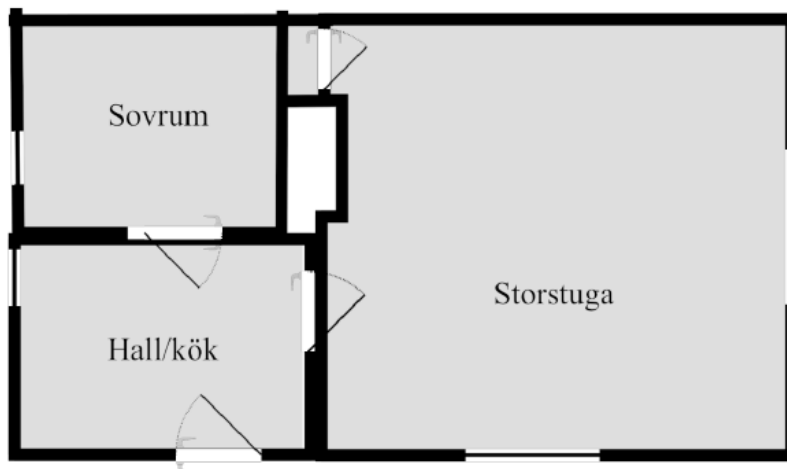


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-17

Fastighet

Beteckning Nordanstig Hårte 15:4	UUID: 909a6a7f-3c21-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 210162899	Län- och kommunkod 2132	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-28
Distrikt Jättendal Socken: Jättendal	Distriktskod 318040	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-14

Adress

Adress	
Hårte 143 829 96 Jättendal	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6875209.6	624214.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 680 kvm	1 680 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1995-03-01	95/1712
Gåva: 1995-01-25 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 95/1712			
Anmärkning: Anmärkning 99/5444			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-25, 23.048 sek beslutsnummer 1225586781	2025-02-27	D-2025-00069541:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (213) 241740-8 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde	

2024	34.000 SEK	34.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyt
Värderingsenhet småhusmark 038900448.			
Taxeringsvärde 34.000 SEK	Riktvärdeområde 2132904	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig	
Tomtareal 1 680 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas	
	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	1968-04-05	21-JÄT-526 Akt

Ursprung

Nordanstig Hårte 15:1			
Tidigare Beteckning			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
X-Jättendal Hårte 15:4	1981-10-01	21-81:819	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbetekning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet