

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sundsvall

Fastighetsbeteckning

Bjärme 1:43

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulmålad träpanel med vita detaljer. Tomt med snötäcke.

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	Sundsvall Bjärme 1:43	Lagfaren ägare	F-420-25-22
Objektets adress	Bjärme 128 855 92 Kovland	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-27

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1990. Uppförd i en våning.
Boarea	118 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 398 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd, snötäckt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är tämligen lantligt beläget ca 4 km från Kovland och ca 1,7 mil från Sundsvall, se även karta i bilaga. Närhet till sjö, utsikt. Omgivningen utgörs av villor, lantbruk och av naturmark med skog. Förskola, skola och livsmedelsbutik finns i Kovland. Hälsocentral finns i Granlo. Ytterligare serviceutbud finns i centrala Sundsvall.
Övrigt	Det finns även ett garage

Marknadsvärde

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

1 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 800 000 – 2 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	16 102 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,3
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-03-03

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 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 fastighetsägaren borrhälsbrunn *
Avlopp	Enskilt avlopp. Enligt fastighetsägaren mini-reningsverk gemensamt för 3 st fastigheter *
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	*) Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa godkänd funktion/kvalitet
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i en våning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1990 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Krypgrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel, visst målningsbehov
	Fönster	3-glas från byggår. Färg: vita
	Yttertak	Betongpannor
	Värme	Vattenburen golvvärme till frånluftsvärmepump (IVT, ca 2024). Kamin, godkänd funktion ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas
	Ventilation	Mekanisk frånluft
Planlösning	Våning 1	Hall, kök, tvättstuga, wc, vardagsrum, 4 sovrum och wc/bad
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normal standard, slitet skick
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt, kylskåp (Cylinda) och frys (Cylinda) och diskmaskin (Siemens)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre wc/bad. Vägg med kakel och golv med plastmatta. Normal standard. Skick från byggår
	Utrustning	Tvättställ, toalett och badkar
Hygienrum	Ytskikt	WC (nyttjas fn som förråd). Vägg och golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ och toalett
Tvättstuga	Utrustning	Tvättstuga/groventré med plastmatta på golv och väggar. Utrustad med tvättmaskin (AEG) och tvättbänk
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel
	Tak	Målade skivor
Övrigt		Uteplats vid entrén samt uteplats med tak (sämre skick) mot baksidan
Standard/skick		Byggnad med normal standard och huvudsakligen skick från byggår. Ny frånluftsvärmepump.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Garage		Byggnad med betongplatta, träfasad och betongpannor. Ansluten till el. Nyttjas som garage/kallförråd. Byggnadsarea ca 30 m ² (uppskattat)

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 456 000 kr, varav byggnad 1 154 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 302 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 980 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningarna Sundsvall Bjärme GA:1, Vägar Sundsvall Bjärme GA:4, Ändamål: Avloppsledningar, avloppsbrunnar med tillhörande infiltrationsanläggning
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 byggnaderna huvudsakligen 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 inom samma riktvärdeområde som värderingsobjektet från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 75 – 175 m² och K/T > 1,0.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 850 000 – 3 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 600 – 27 400 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 3,0, med en genomsnittlig nivå på 1,5 den senaste tiden (taxering 2024)

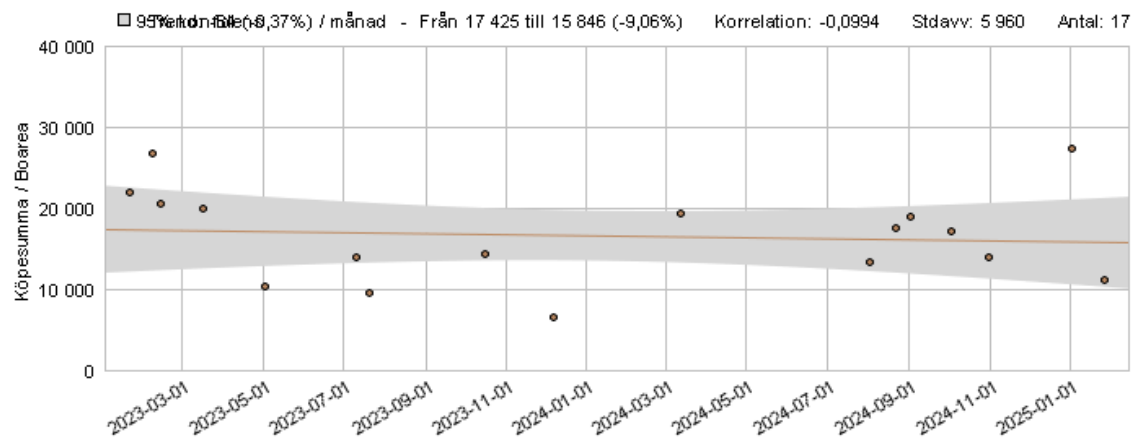


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt till gott läge i området. Byggnaden är från 1990 och har normal standard och huvudsakligen skick från byggår. Ny frånluftsvärmepump. Värdet bedöms sammantaget återfinnas kring den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad bostadshus. Gulmålad träpanel med vita detaljer. Uteplats vid entré med trädäck. Tomt med snötäcke



Foto, fasad mot baksidan av bostadshus. Gulmålad träpanel med vita detaljer. Uteplats med tak. Tomt med snötäcke



Foto, fasad garage med gulmålad träpanel samt vit port och vita detaljer..

A detailed topographic map of the Bjärme area in Sweden. The map features contour lines indicating elevation, with higher areas shown in yellow and lower areas in green. Major roads are depicted as thick orange lines, while smaller roads are thinner yellow lines. Water bodies, including lakes like Galtjärnen and Bjärmesjön, and rivers, are shown in blue. Numerous place names are labeled throughout the map, such as Strömas, Hallan, Rosäsén, Norrkovland, Brännan, Bjärme, Överkovland, Ytterkovland, Kovland, Sältna, Tösta, Brodlösa, and Byn. Specific locations like Gräpsjön, Galtjamsberget, and Skvalaberget are also marked. A red dot highlights the location of Bjärme. The map includes a scale bar at the bottom left and a north arrow at the bottom right.

Bilaga 1 - Sida 2 (4)

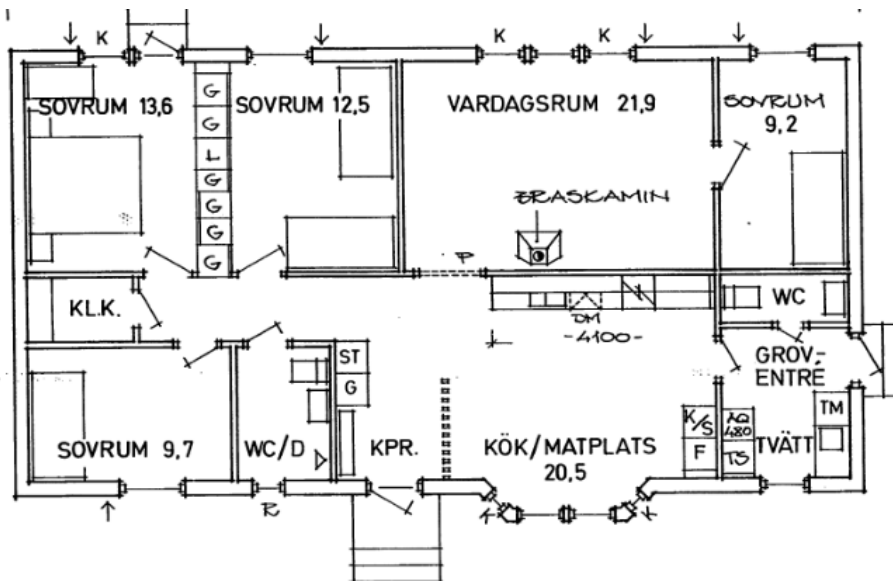


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: sundsvall.se

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-02-26

Fastighet

Beteckning Sundsvall Bjärme 1:43	UUID: 909a6a82-92ca-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-11-23
Nyckel: 220184852	Län- och kommunkod 2281	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-16
Distrikt Sättna Socken: Sättna	Distriktskod 320014	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-25

Adress

Adress Bjärme 128 855 92 Kovland	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6931742.6	611286.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 398 kvm	1 398 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag 2010-11-26	Akt 10/23923
Bodelning: 2010-11-16 Ingen köpeskilling redovisad.				

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2025-01-13, 870 549 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer: 01-24299-25)	Inskrivningsdag 2025-01-15	Akt D-2025-00016304:1
Anmärkningar: Avser inteckning 06/14070 Avser inteckning 90/9324 Avser inteckning 90/9326		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 980.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	677.000 SEK	1990-05-17	90/9324

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	242.000 SEK	1990-05-17	90/9326
3	61.000 SEK	2006-07-27	06/14070

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
111419-0				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav	
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde	
2024	1.456.000 SEK	1.154.000 SEK	302.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
Värderingsenhet småhusmark 019927497.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden		
302.000 SEK	2281040	Självständig		
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp		
1 398 kvm	(Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp		
	Antal lika			
	1			
Värderingsenhet småhusbyggnad 019928497.				
Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng		
Friliggande	1.154.000 SEK	31		
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta		
118 kvm	0 kvm	118 kvm		
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår		
1990		1990		
Under Byggnad	Antal lika			
Nej	1			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Sundsvall Bjärme GA:2, GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1990-02-20	2281-90/9 Akt
Anläggningsåtgärd	2021-11-23	2281K-2021/12 Akt

Ursprung

Sundsvall Bjärme 1:35

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet