

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Timrå

Fastighetsbeteckning

Strand 2:24

Värdetidpunkt

Januari 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	Timrå Strand 2:24	Lagfaren ägare	F-2476-24-22
Objektets adress	Centrumvägen 96 861 52 Söråker	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Januari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-01-14

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1914. Uppförd i 2 våningar.
Boarea	120 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök. Verklig boarea ca 220 m ² (uppskattat, ej uppmätt)
Biarea	100 kvm (enligt taxeringen), troligen ombyggd till boarea, se ovan
Tomtmark	6 748 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar, träd och rabatter. Det finns även del med planteringar och äng. Snötäckt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget strax söder om centrala Söråker och ca 1,5 mil från Timrå centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus, lantbruk och av naturmark. Närhet till väg. Livsmedelsbutik, förskola, skola F-6 och hälsocentral mm finns i centrala Söråker. Ytterligare utbud med service finns i Timrå.
Övrigt	Det finns även ett gårdshus med vidbyggt förråd mm

Marknadsvärde

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

2 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 400 000 – 2 800 000 kronor

Kr/kvm uppskattad Boarea (ca 220 m ²)	11 818 kr/kvm	Marknadsvärde/ beräknat taxeringsvärde (K/T)	1,4
---	---------------	---	-----

Sundsvall 2025-01-20

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 den ena fastighetsägaren samt 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. Mark och tak etc vad vid besiktningstillfället täckt med snö.
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. <i>Bygglov för gårdshus avseende nuvarande användning som gäststuga/relax/kontor <u>synes saknas</u>. Vidare undersökning rekommenderas</i>
El Vatten Avlopp Bredband (fiber)	El ansluten till allmänt nät Kommunalt vatten (enligt taxeringen) Kommunalt avlopp (enligt taxeringen) Nej
Övrigt	Fornlämning L1936:9526. Lämningstyp: Vägmärke, vägstolpe
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1914 (enligt taxeringen). Enligt ägaren har stora delar renoverats ca 2005-2007
Byggteknik	Grund	Troligen betongplatta. Enligt ägaren fd torpargrund som gjutits igen
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel. Visst målningsbehov
	Fönster	3-glas fr ca 2005-2007. Färg: vita
	Yttertak	Plåt, äldre, snötäckt. Vindskivor i dåligt skick. Vidare undersökning rekommenderas.
	Värme	Vattenburen via pelletspanna/el (Janfire) till golvvärme på bottenvåningen samt radiatorer på övre plan
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Bottenvåning med hall, wc/dusch/tvätt/bad, rum, vardagsrum, kök och förråd samt pannrum (nås från utsidan)
	Våning 2	Våning 1 trappa med hall, 4 sovrum, litet rum, wc/dusch och förråd
Kök	Utformning	Kök från ca 2005-2007 med matplats. Normal standard
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spishäll (Osby, ca 2 år), fläkt (Franke), frys (Husqvarna), kylskåp (Husqvarna), mico (Bosch, ca 5-7 år), ugn (Bosch, ca 5-7 år) samt diskmaskin (Bosch, ca 8 år). Ålder på vitvaror ungefärliga enligt ägaren
Hygienrum (bv)	Ytskikt	WC/Dusch/bad/tvätt från ca 2005-2007. Vägg med kakel. Golv med klinker. Normal till god standard
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch samt hörnbadkar Tvättmaskin och torktumlare (Whirlpool, ca 7 år)
Hygienrum (1 tr)	Ytskikt	WC/Dusch från ca 2005-2007. Vägg med kakel. Golv med klinker. Normal standard
	Utrustning	Tvättställ, toalett och duschkabin
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/klinker
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målade skivor
Övrigt		Balkong och altan
Standard/skick		Äldre byggnad som renoverats ca 2005-2007. Invändigt är det huvudsakligen normal standard och normalt till gott skick. Utvändigt finns målnings- och underhållsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Gårdshus & förråd	Äldre uthus/förråd som enligt ägaren har byggts om/renoverats ca år 2019. Byggnad med plåttak, 3-glasfönster, träfasad och plitgrund. Ansluten till el, vatten och avlopp. Omfattar allrum, pentrykök (köksbänk med diskho och kylskåp mm) samt wc/dusch/bastu. Det finns även ett övre plan/vind med kontor/frd. Uppvärmning med luft/luft-värmepump samt el-golvvärm i hygienrum. Nyttjas som gäststuga/relax/kontor. Normal standard och gott skick. Byggnadsarea ca 40-50 kvm (uppskattat, ej uppmätt) + loft/vind. <u>Bygglov för nuvarande användning synes saknas. Vidare undersökning rekommenderas.</u> Vidbyggt finns det även ett förråd med en byggnadsarea på ca 30-40 kvm (uppskattat, ej uppmätt)
Övriga byggnader	Växthus och mindre bod.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 664 000 kr, varav byggnad 1 236 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 428 000 kr. <i>Taxeringen omfattar en boarea på 120 m² + biarea på 100 m². Verklig boarea bedöms dock uppgå till ca 220 m² (uppskattat, ej uppmätt), varav ett taxeringsvärde beräknats till ca 1 880 000 kr</i>
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 600 000 kr. 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	Försäkringsbolag Folksam, enligt muntlig uppgift från fastighetsägaren.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna huvudsakligen normalt möblerade och delvis belamrade med växter och diverse saker. På gården synes det även finnas en del saker under snötäcket. 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 2020-01-01 och framåt med en boarea > 150 m², standardpoäng > 25, markareal < 10 000 m², byggår före år 2000 samt K/T > 1,0.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 360 000 – 3 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 000 – 18 500 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 5,2, med en genomsnittlig nivå på 1,8 den senaste tiden (taxering 2021).

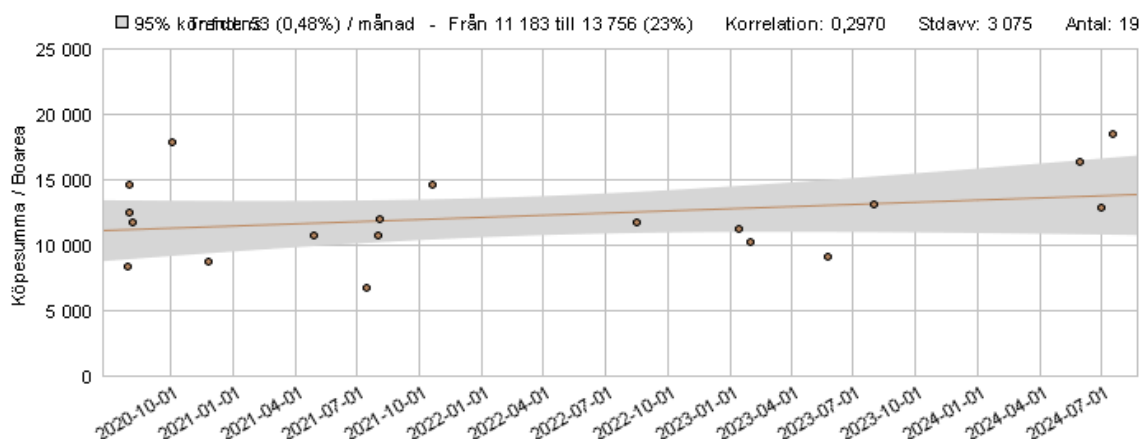


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet har stor boarea. De största objekten i jämförelsematerialet redovisas i nedanstående tabell. Priserna återfinns huvudsakligen i nivån ca 10 200 – 12 500 kr/m².

Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	KT	Kvmpris	Summa
STRAND 3:67	2023-02-01	215	111	30	1968	2 265	1,4	10 232	2 200 000
DUVED 2:14	2023-01-13	195		32	1929	6 400	2,5	11 282	2 200 000
ALA 1:52	2022-08-16	170	55	32	1977	1 546	1,5	11 764	2 000 000
ALA 1:38	2021-07-16	200	58	30	1923	2 580	1,5	6 800	1 360 000
SÖRÅKER 2:50	2020-08-05	200	19	45	1935	1 906	1,5	11 750	2 350 000
SÖRÅKER 29:4	2020-07-31	192	114	31	1972	2 714	1,9	12 500	2 400 000
Medel							1,7	10 721	

Tabell försäljningar. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett något sämre läge med närhet till vägen, tomten är dock stor. Byggnaden har renoverats och har huvudsakligen normal standard och normalt till gott skick. Utvändigt finns målnings- och underhållsbehov. Sammantaget bedöms värdet återfinnas i den övre nivån i relation till boarean, i jämförelse med de större objekten.

Bilaga 1

Foton



Foto, bostadshus. Entréfasad med gulmålad träpanel samt vita detaljer. Tomt med snötäcke

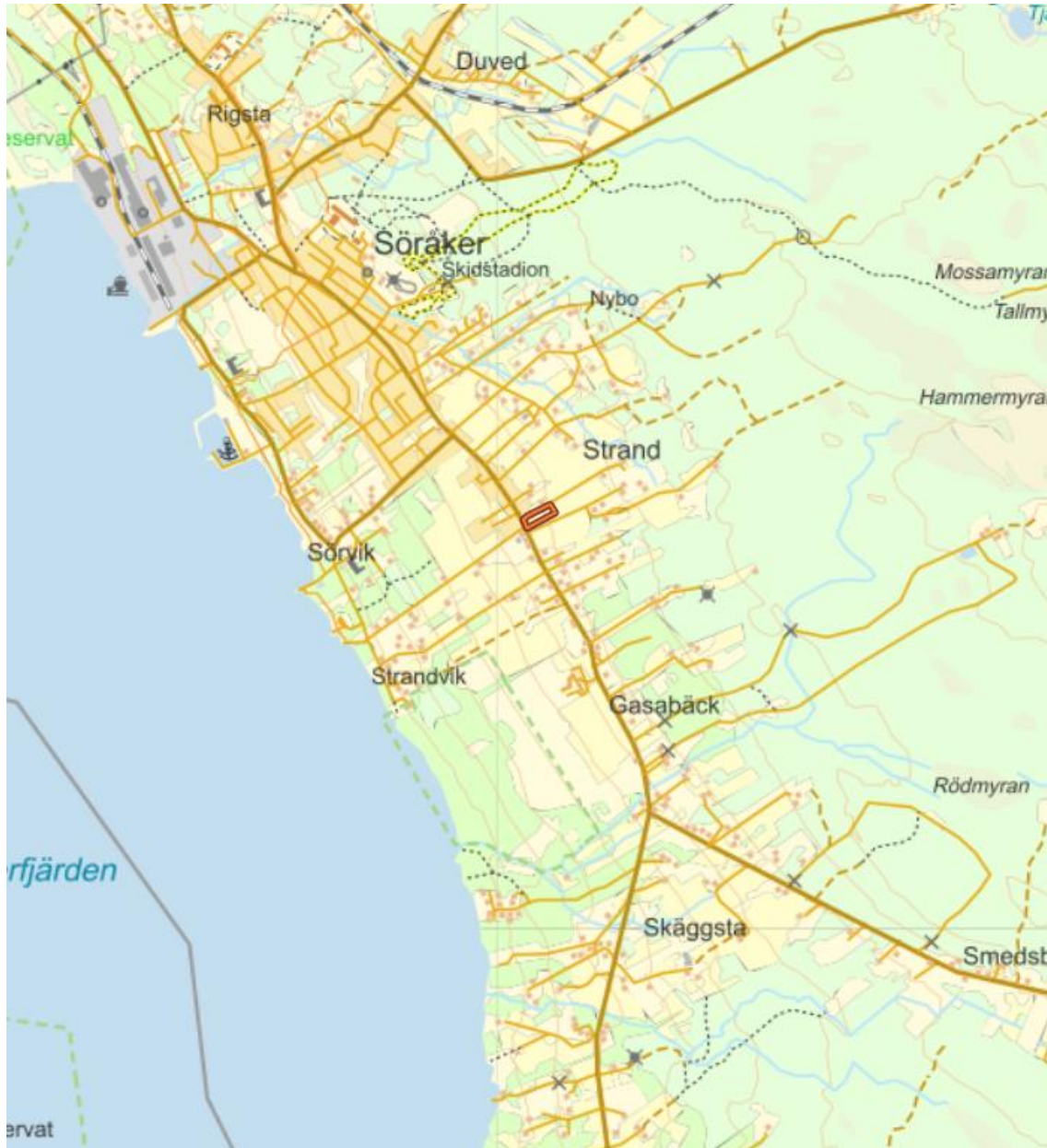


Foto, bostadshus. Fasad mot Centrumvägen. Fasad med gulmålad träpanel samt vita detaljer. Tomt med snötäcke



Foto gårdshus med vit träfasad samt tomt med snötäcke.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

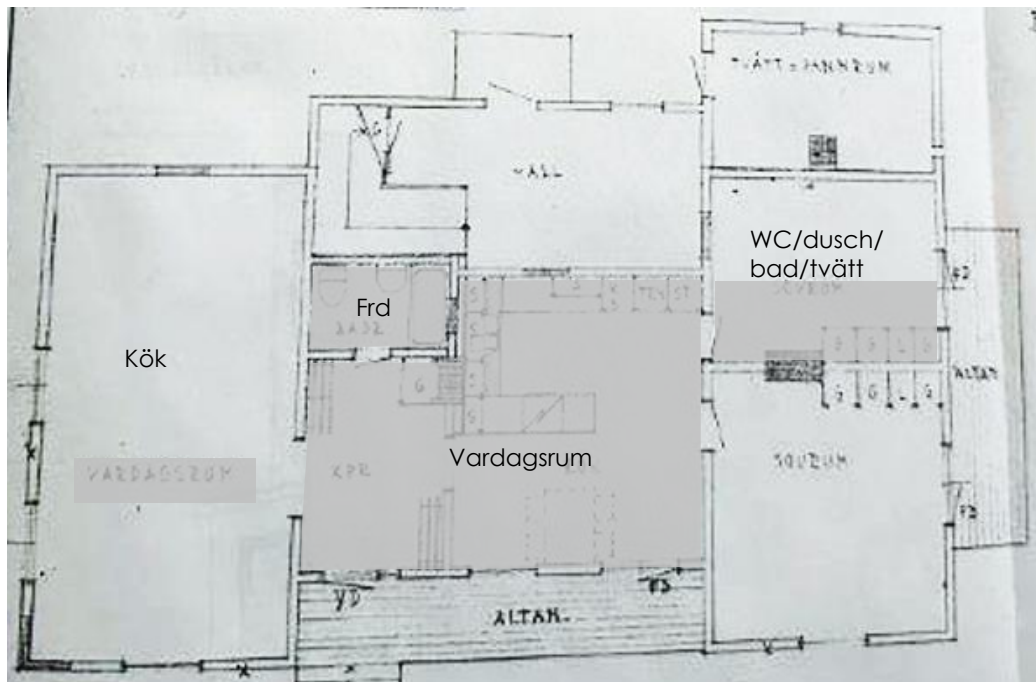


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

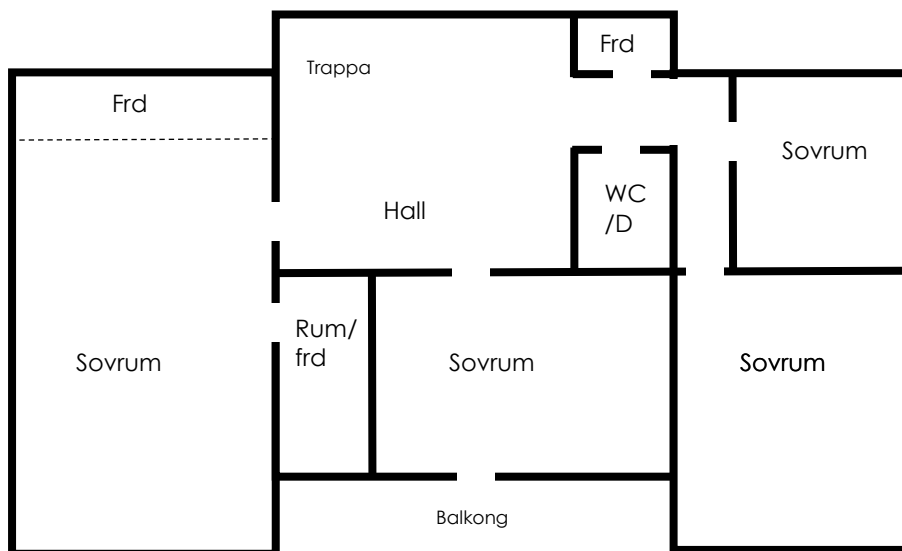


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning/skiss



Planritning/skiss, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: Fastighetsägaren samt skiss vid besiktningsstillfället



Planskiss, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: Skiss vid besiktningsstillfället

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Timrå Strand 2:24	UUID: 909a6a81-3c4e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-09-28
Nyckel: 220097164	Län- och kommunkod 2262	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-25
Distrikt Hässjö Socken: Hässjö	Distriktskod 320016	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-13

Adress

Adress

Centrumvägen 96
861 52 Söråker

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6931901.9	630135.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6 748 kvm	6 748 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2007-10-05	07/20586

Köp (även transportköp): 2007-08-03
Köpeskilling: 1.800.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2019-10-07 846 098 sek, beslutsnummer 12193737843	2019-10-10	D-2019-00444352:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 1b505c32-68C2-45FE-BADB-2284EAF47E6		
Utmätning 2023-09-21, 145 816 sek, beslutsnummer 12234565419	2023-09-25	D-2023-00298461:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 1b505c32-68C2-45FE-BADB-2284EAF47E6		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-10-22	D-2024-00355183:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 1.600.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.000.000 SEK	2007-03-21	07/5304
2	350.000 SEK	2007-03-21	07/5305
3	250.000 SEK	2007-10-05	07/20588

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Fornlämningar									Anmärkning	Akt
Fornlämning										L1936:9526

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
103743-0				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2024	1.664.000 SEK	1.236.000 SEK	428.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	

Värderingsenhet småhusmark 002307497.

Taxeringsvärde 428.000 SEK	Riktvärdeområde 2262006	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 6 748 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 002308497.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 1.236.000 SEK	Total standardpoäng 45
Bostadsyta 120 kvm	Biutrymmesyta 100 kvm	Värdeyta 140 kvm
Nybyggnadsår 1914	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	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	1938-01-22	22-HÄS-465 Akt
Fastighetsreglering	2016-09-28	2262-16/19 Akt

Ursprung

Timrå Strand 2:23

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Y-Hässjö Strand 2:24	1988-06-08	2281-87/203	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet