

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Örnsköldsvik

Fastighetsbeteckning

Sidensjö

Prästbord 1:51

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt "eternitfasad". Tomt med buskar och träd, delvis snötäckt.

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	Örnsköldsvik Sidensjö Prästbord 1:51	Lagfaren ägare	F-334-25-22
Objektets adress	Angermannus Väg 8 893 95 Sidensjö	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-10

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1954. Uppförd i 1 1/2 våning samt källare
Boarea	100 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	50 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 005 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av relativt plan trädgård med gräsmatta, buskar och träd. Delvis snötäckt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Sidensjö ca 2,3 mil väster om Örnsköldsvik, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus mm. Förskola, skola F-6 och lanthandel mm finns i Sidensjö. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Örnsköldsvik.
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad

Marknadsvärde

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

100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 50 000 – 150 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,3
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-03-19

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 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	Kommunalt vatten (enligt taxeringen), vattenmätare bortmonterad efter frysskada *
Avlopp	Kommunalt avlopp (enligt taxeringen) *
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	*) Vid besiktningstillfället var el, vatten och avlopp avstängt/frånkopplat. Vidare undersökning rekommenderas.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1954 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund. Fukt efter tidigare frysskada. Mikrobiell påväxt Trä/betong "Eternit" samt del med träpanel, dåligt skick 2-glas. Äldre, dåligt skick. Färg: vita Tegelpannor, äldre Vattenburen via radiatorer till kombipanna (olja/el, Pulsonex) Godkänd funktion avseende röckanaler, ej verifierad. Vid besiktningstillfället stod byggnaden kallställd. Vidare undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med fd gillestuga, pannrum och förrådsutrymmen Entréplan med hall, wc/dusch/tvätt, förråd, kök, vardagsrum och rum Våning 1 trappa med hall, wc, förråd och 2 st sovrum
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Normalt till äldre skick Ljusa skåpluckor. Spishäll (Electrolux), fläkt (Electrolux), ugn (Electrolux) samt kyl/frys (Atlas)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/Dusch/tvätt. Vägg med träpanel. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett, duschkabin och tvättmaskin (Electrolux) samt varmvattenberedare (Tesy)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta/trä Tapet/målade Målat/målade skivor/träpanel
Övrigt		Inglasad uteplats vid entrén
Standard/skick		Äldre byggnad med låg till normal standard. Byggnaden har stått tom och kallställd under en tid vilket orsakat en vattenskada. Skadan noterades främst i vardagsrummet och källaren, som enligt uppgift stått i vatten. Omfattning av skadan är ej utredd, vidare undersökning rekommenderas. Genomgående äldre/skadat skick och mikrobiell påväxt. Renoveringsbehov
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Förråd		Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som kallförråd. Endast besiktad exteriört men har beskrivits av fastighetsägarens representant. Byggnadsarea ca 15 kvm (uppskattat).

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 332 000 kr, varav byggnad 222 000 kr, varav mark 110 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 235 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 22-IM4-78/3848.1, Ändamål: Ledning, last
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	Saknas
Handräckning	Vid besikten var byggnaderna normalt möblerade och delvis belamrade med diverse saker. På tomten fanns det även en del saker och bråte. 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 2019-01-01 och framåt med en boarea mellan 60-160 m², tomtareal < 8 000 m² och K/T 0,5-4,0. Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 100 000 – 1 900 000 kr, motsvarande ca 800 – 12 100 kr/m², se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,5 – 3,3.

Varav försäljningar i närområdet har genomförts i intervallet ca 300 000 – 830 000 kr, motsvarande i genomsnitt ca 4 600 kr/m² och K/T 1,3.

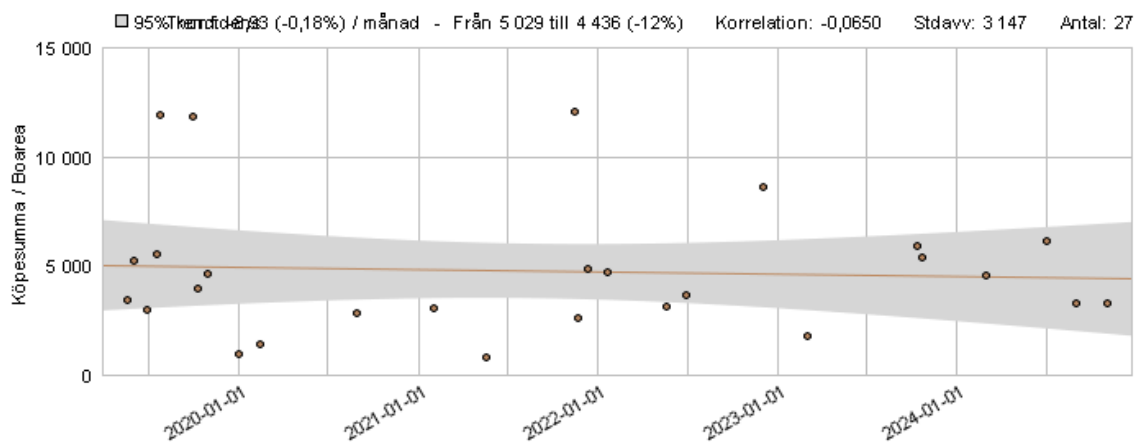


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet har äldre/skadat skick med genomgående renoveringsbehov. En jämförelse görs därav även med försäljningar av fastigheter med byggnadsvärde < 50 Tkr (typkod 213). Här finns köpeskillingarna i intervallet ca 40 000 – 150 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt till sämre läge på orten. Byggnaden har stått tom och kallställd under en tid vilket orsakat en stor vattenskada, renoveringsbehov. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, bostadshus. Entré med röd träpanel och vita detaljer samt del med eternitfasad. Tomt med buskar och träd, delvis snötäckt.

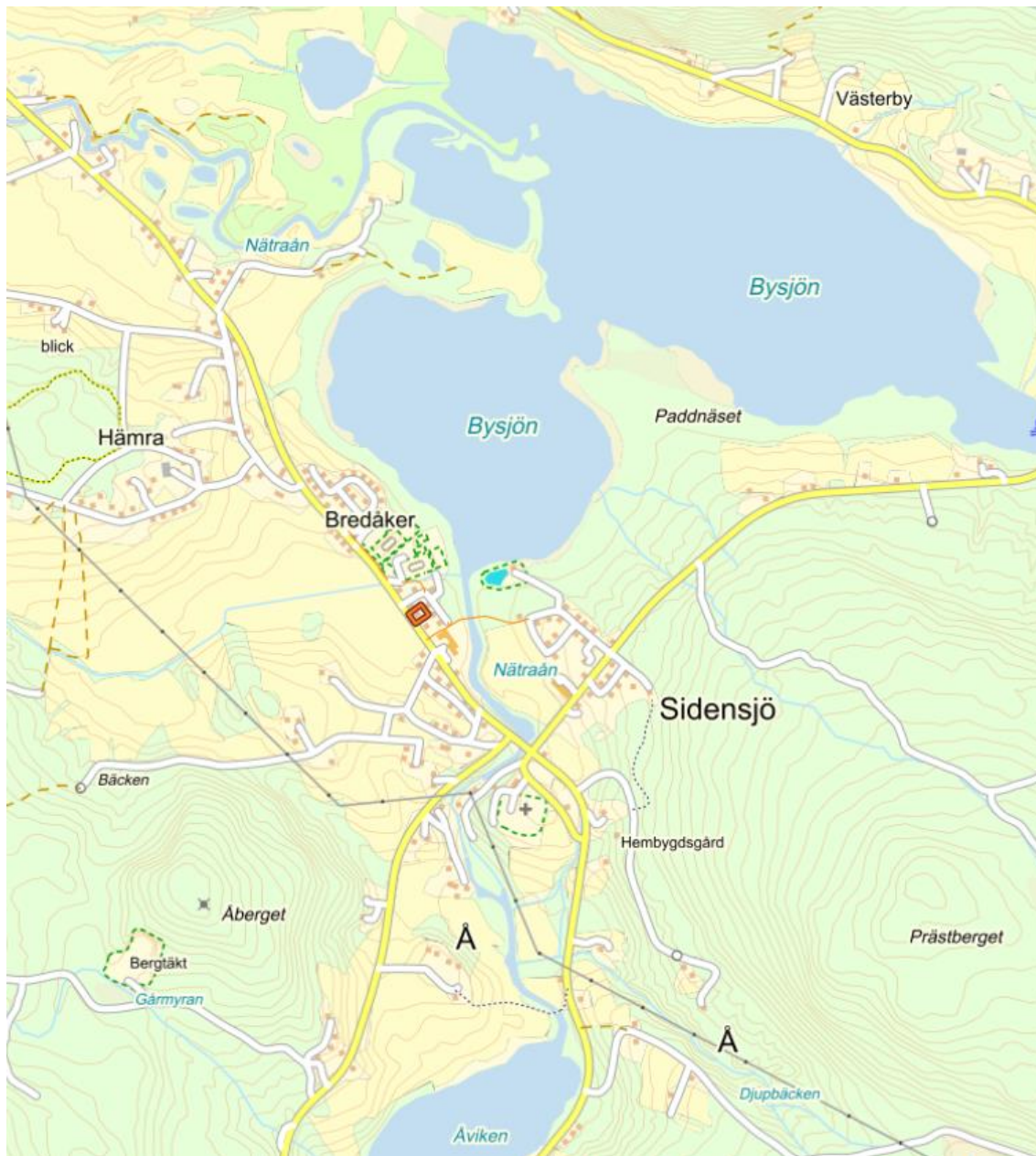


Foto, baksidan av bostadshus med ljus fasad med "eternit"plattor. Tomt med buskar och träd, delvis snötäckt.



Foto, förråd med rödmålad träfasad samt vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

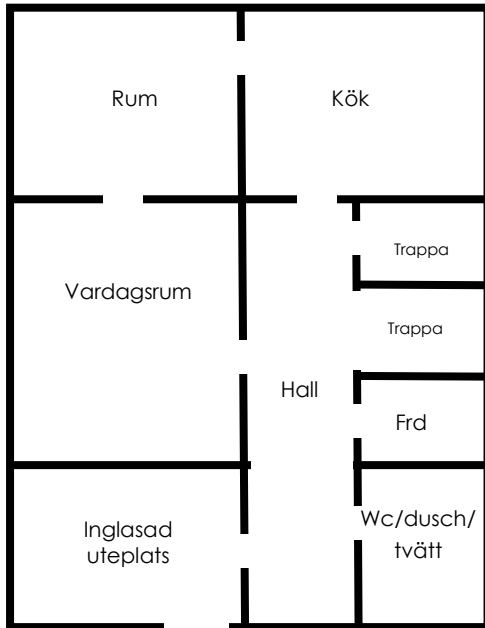


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

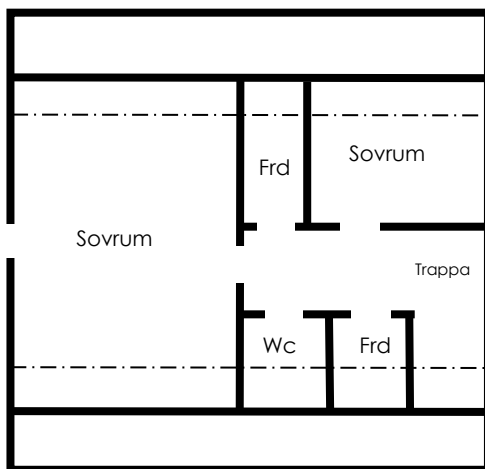


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning/skiss, entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: skiss vid besiktningstillfället.



Planritning/skiss, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: skiss vid besiktningstillfället.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-09

Fastighet

Beteckning Örnsköldsvik Sidensjö Prästbord 1:51	UUID: 909a6a82-5f0a-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 220171597	Län- och kommunkod 2284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-22
Distrikt Sidensjö Socken: Sidensjö	Distriktskod 321031	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-06

Adress

Adress Angermannus Väg 8 893 95 Sidensjö	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7022876.1	664798.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	2 005 kvm	2 005 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
			08/3589

Köp (även transportköp): 2007-12-18

Köpeskilling: 215.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-20, 164.646 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-34184-25	2025-01-21	D-2025-00022462:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 08/3590
Avser inteckning 91/1109
Avser inteckning 91/1111
Avser inteckning 97/6102
Avser inteckning 97/7863
Avser inteckning 97/7865

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 235.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	46.000 SEK	1991-01-25	91/1109
3	16.000 SEK	1991-01-25	91/1111
4	17.700 SEK	1997-09-15	97/6102
5	52.300 SEK	1997-12-05	97/7863
6	49.000 SEK	1997-12-05	97/7865
7	54.000 SEK	2008-02-21	08/3590

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut ledning	1978-06-07	78/3848

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM4-78/3848.1
	Beskrivning: Ledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Prästbordet 1:75 del av	1978-08-30	2284K-P78/0830/1 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
344233-7			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	Taxeringsår
		därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2024	332.000 SEK	222.000 SEK
			110.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
Värderingsenhet småhusmark 042818498.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
110.000 SEK	2284028	Självständig	

Tomtareal 2 005 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 042819498.		
Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 222.000 SEK	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 100 kvm	Biutrymmesyta 50 kvm	Värdeyta 110 kvm
Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår	Värdeår 1954
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	1954-06-05	22-SID-874 Akt

Ursprung

Örnsköldsvik Sidensjö Prästbord 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Y-Sidensjö Prästbordet Med Bredåker 1:51	1961-04-10	22-JD8-66/1961	Akt
Y-Sidensjö Prästbordet 1:51	1989-09-27	2284-89/58	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontor beteckning: Härnösand Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---

Källa: Lantmäteriet