

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Örnsköldsvik

Fastighetsbeteckning

Måle 2:16

Värdetidpunkt

April 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med vita detaljer och svart plåttak, utsikt över vatten.

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 Måle 2:16	Lagfaren ägare	F-528-24-22
Objektets adress	Måle 333 891 92 Örnsköldsvik	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-03-27

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1944 Uppförd i 1 våning.
Boarea	43 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök. Om/tillbyggnad har skett på senare tid. Verklig boarea kan vara något större än taxerad boarea.
Biarea	3 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 200 kvm markareal, strandtomt vid Lillbacktjärnen. Obebyggda delar utgörs av Gräsmatta och buskar.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 7 km från centrala Örnsköldsvik se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus, natur och Lill backtjärnen. Förskola, skola och hälsocentral finns i Gullänget ca 3 km bort. Ytterligare utbud med service finns i centrala Örnsköldsvik.
Övrigt	Det finns även ett förråd/lekstuga på tomten samt en brygga vid vattnet.

Marknadsvärde

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

2 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 850 000 – 2 150 000 kronor

Kr/kvm Boarea	46 512 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,47
---------------	---------------	------------------------------------	------

Umeå 2024-04-22

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Lars Lindqwist

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 Lars Lindqwist 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	Enligt fastighetsägarens representant saknas bygglov för vissa delar av om/tillbyggnaden. Enligt ortofoto finns även en brygga vid vattnet som ev. uppförts på senare tid. Ytterligare undersökning bör göras.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt enligt MIVA.
Avlopp	Enskilt avlopp. Minireningsverk, (enligt representant för fastighetsägaren)
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1944/ 2020
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	plintar Trä Träpanel 3-glas Plåt Direktverkande el/värmepump. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Hall, badrum, kök, två sovrum, allrum med utgång till altan i söderläge.
Kök	Utformning Utrustning	Parallellt kök, utan matplats. Modernt IKEA kök. Gråa skåpluckor, spishäll (IKEA), fläkt (IKEA), inbyggnadsugn (IKEA), diskmaskin (IKEA), kyl/frys (IKEA).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett. Dusch, tvättmaskin (LG), torktumlare (LG).
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta Tapet/målade Målade skivor.
Övrigt		Stor altan
Standard/skick		Äldre byggnad som nyligen har renoverats, normal standard. Renoverat badrum och kök. Fastigheten har drabbats av en vattenskada och vissa ytor i kök och intilliggande utrymme har rivits bort. Skadan har besiktats av ägarens försäkringsbolag och är ett pågående ärende. I värderingen förutsätts befintligt skick där en ev. köpare får återställa ytorna.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Låg standard, normalt skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
----------------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 810 000 kr, varav byggnad 132 000 kr, varav Tax.år: 2021 mark 678 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 536 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2

Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Örnsköldsvik Måle GA.2 och GA:3GA. Ändamål: Vägar.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Ingen information återfanns i fastighetsutdraget.
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	Försäkringbolag Folksam enligt lämnad uppgift från representant för fastighetsägare.
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 2020-04-01 och framåt med en boarea mellan 40 och 60 kvm, tomtareal 800 – 6 000 kvm. Materialet avser objekt med strandtomt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 425 000 – 2 900 000 kr, varav en betydande andel omkring 1 060 000 – 2 650 000. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 8 500 – 64 250 kr/kvm med ett snitt på 33 400 kr/kvm för hela materialet, se punkter i nedanstående diagram. Mindre objekt genererar ofta ett något högre pris per kvadratmeter. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 1,3–5,1, med en genomsnittlig nivå på ca 2,7 K/T. Den senaste noterade försäljningen avser en fastighet vid Lomsjön, med vissa likheter med värderingsobjektet. Den fastigheten såldes för 2,6 mkr i april -2024 (enligt hemnet).

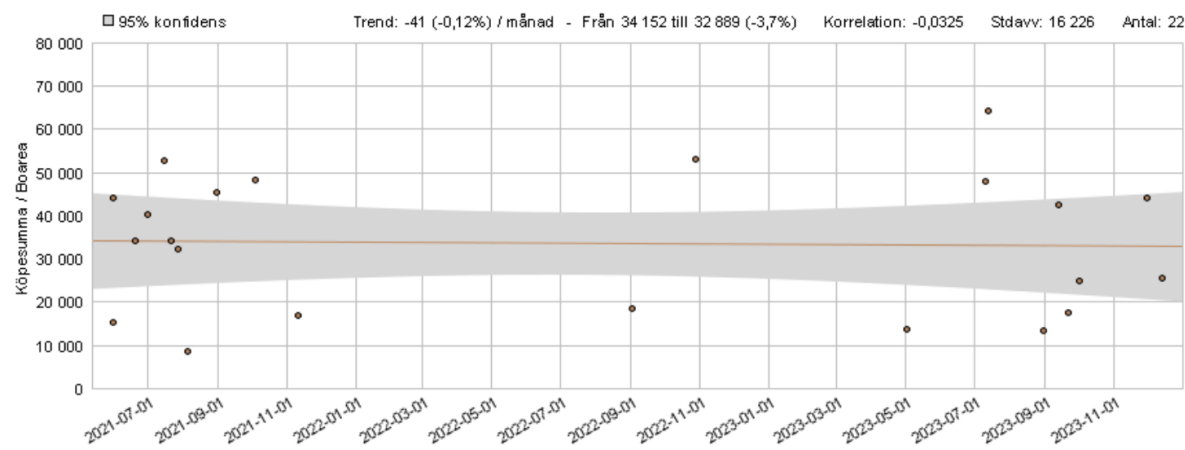


Diagram över köpesumma/boreas. Källa: UCBV.

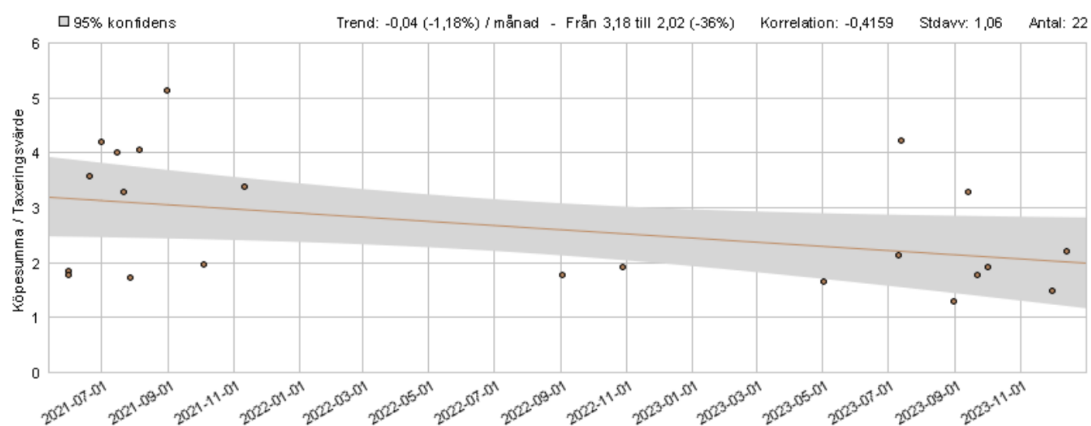


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med närhet till Örnsköldsvik och med egen strand. Byggnaden är äldre men är renoverad samt om/tillbyggd, med normal standard. Renoverat kök och badrum. Fastigheten har drabbats av en vattenskada och har vissa bortrivna, ej åtgärdade ytskikt. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, med vit träfasad, svart plåttak.



Foto, huvudbyggnad vit träfasad, altan med glas räcke.



Foto, lekstuga/förråd, vit träpanel, svart plåttak.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-04-15

Fastighet

Beteckning Örnsköldsvik Måle 2:16	UUID: 909a6a82-4da6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-11-20
Nyckel: 220167145	Län- och kommunkod 2284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-03-21
Distrikt Själevad Socken: Själevad	Distriktskod 321033	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-04-12

Adress

Adress	
Måle 333 891 92 Örnsköldsvik	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7026138.0	682791.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 200 kvm	1 200 kvm		
Anmärkning: Ej arealredovisat vattenområde				

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1/1	2018-08-13	D-2018-00401796:1
Köp (även transportköp): 2018-08-08 Köpeskilling: 700.000 SEK, avser hela fastigheten.				
Anmärkning: Beviljad d-2018-00497776:1				

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-03-15 332 506 sek (1224875862)	2024-03-19	D-2024-00086439:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 68ff3292-18F2-4D99-871E-C3A0271DC12A		
Utmätning 2024-03-15, 332 506 sek, (1224876126)	2024-03-20	D-2024-00088085:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2020-00203206:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 536.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	243.000 SEK	2007-04-30	07/7674
2	107.000 SEK	2019-07-30	D-2019-00337251:1
3	186.000 SEK	2020-05-25	D-2020-00203206:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet Småhusenhet, bebyggd (220) 342902-7 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2021	810.000 SEK	132.000 SEK	678.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet småhusmark 039534498.			

Taxeringsvärde 678.000 SEK	Riktvärdeområde 2284006	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 200 kvm	Strand (Strand) högst 75 m och egen strand	Vatten o avlopp Kommunalt/enskilt sommarvatten Avlopp saknas
Antal lika 1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 076476498.		
Bebyggelse Friggande	Taxeringsvärde 132.000 SEK	Total standardpoäng 18
Bostadsyta 43 kvm	Biutrymmesyta 3 kvm	Värdeyta 43 kvm
Nybyggnadsår 1944	Tillbyggnadsår	Värdeår 1944
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Örnsköldsvik Måle GA:2, GA:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1946-12-12	22-SJÄ-2010 Akt
Anläggningsåtgärd	2017-12-05	2284K-14/125 Akt
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2020-11-20	2284K-2020/131 Akt

Ursprung

Örnsköldsvik Måle 2:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Själevad Måle 2:16	1989-09-27	2284-89/58 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet