

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sandviken

Fastighetsbeteckning

Åsen 11:37

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitgrå eternitplattor med vita och gröna detaljer, grusad uppfart samt trädgård.

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	Sandviken Åsen 11:37	Lagfaren ägare	F-957-25-21
Objektets adress	Smedjordsvägen 3 812 51 Åshammar	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-14

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1920. Uppförd i 1 1/2 våning samt delvis källare.
Boarea	85 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök.
Biarea	15 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 269 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,6 mil från Sandviken, 1 mil från Storvik och 6 km från Kungsgården, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villor, ett litet centrum och skog. Skola F-3 finns i Åshammar, F-5 i Kungsgården och högre stadier i Sandviken. Hälsocentral finns i Storvik. Ytterligare utbud med service finns i Sandviken.
Övrigt	Det finns även en förrådslänga samt en lekstuga på tomtmarken

Marknadsvärde

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

680 000 kronor

Bedömt värdeintervall 620 000 – 740 000 kronor

Kr/kvm Boarea	8 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,32
---------------	--------------	------------------------------------	------

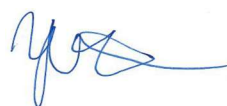
Sandviken 2025-05-27

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör



Johan Hernblom

Civilingenjör och Fastighetsvärderare

**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 Johan Hernblom i närvaro av representant för 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.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	Grundvattenskydd: Åshammar
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våning samt delvis källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1920
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund och delvis källargrund Trä Eternitplattor (träpanel övre planets kortsidor) 2-glas. Äldre. Gröna/Vita Plåt Vattenburen via radiatorer, Vedpanna, luftärmepump. Självdraagsventilation Teknisk undersökning av värmesystem rekommenderas.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum. Entréplan med vardagsrum, ett sovrum, kök, WC/bad samt altan Våning 1 trappa med tre sovrum samt WC och balkong
Kök	Utformning Utrustning	Rakt kök med matplats. Normalt skick. Normal standard Ljusa skåpluckor. Spis (ElektroHelios), fläkt (Cylinda), kyl/frys (okänt märke) och diskmaskin (Bosch).
Hygienrum entré	Ytskikt Utrustning	Äldre WC/dusch/bad. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch/bad.
Hygienrum öv	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Intuition) i Hygienrum övervåning.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/plastmatta/laminat Tapet/målad tapet/målad panel/bröstpanel Målade skivor/målad träpanel/träpanel/pappspänt
Övrigt		Kontakta närmaste sotningsdistrikt för status beträffande brandskyddskontroll och sotning.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard förutom att värmekälla och hygienrumsstandard drar ner betyget något. Övervägande äldre ytskikt till någon mindre del renoverade (något laminatgolv). Eftersatt utvändigt underhåll (målning fönster, övr. trädetaljer). Företrädesvis äldre invändiga ytskikt i normalt åldersskick.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förrådslänga	Ej invändigt besiktad. Byggnad med träfasad och plåttak. Vidbyggd vedbodd på en kortsida. Ansluten till el. Nyttjas som förråd. Lägre standard och sämre skick. Byggnadsarea ca 40 kvm.
Lekstuga	Ej invändigt besiktad. Normalt yttre skick.

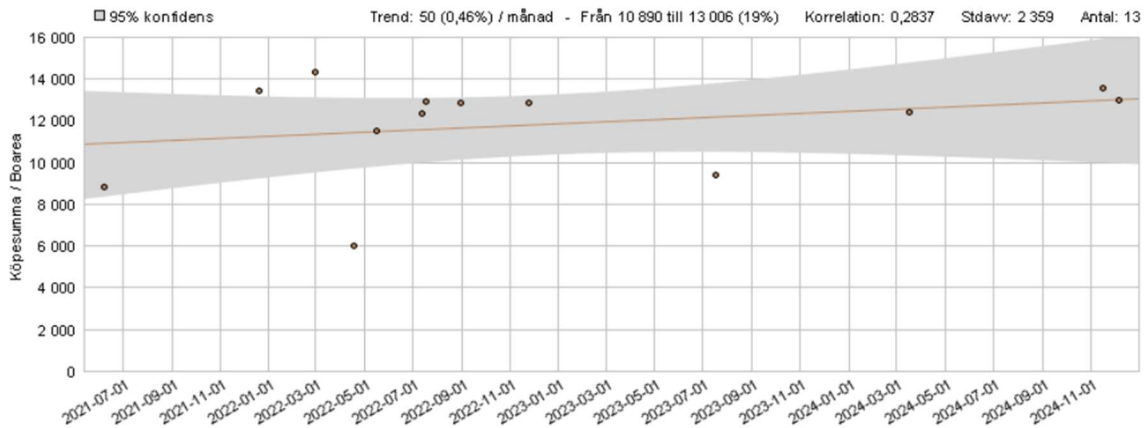
Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	514 000 kr, varav byggnad 332 000 kr, varav mark 182 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 487 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Sandviken Åsen GA:8. Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2018-08-31. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden normalt möblerad. Förråd och delar av tomtmarken härbärgerade diverse föremål. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

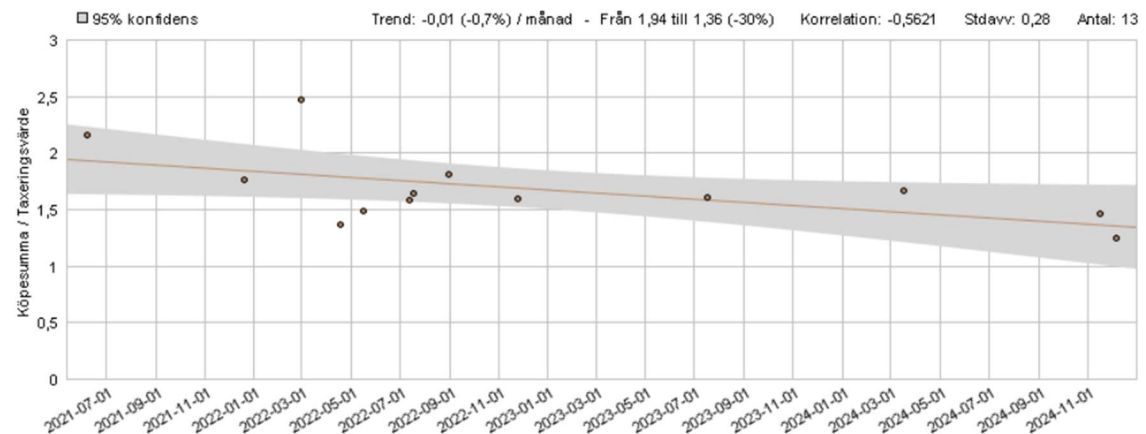
Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-06-08 och framåt med en boarea mellan 75 och 115 kvm och med en tomtareal mellan 838 och 1 349 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen och byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 600 000 – 1 425 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 000 – 14 360 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.



I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,4 – 2,5, se punkter i nedanstående diagram, med en genomsnittlig nivå på 1,36 den senaste tiden.



Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge. Byggnaden är äldre med sammantaget något under normal standard. Endast till mindre del renoverat invändigt och eftersatt utvändigt underhåll. Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, baksida, trädgård med gräsmatta



Foto, huvudbyggnad, gavel, trädgård med gräsmatta



Foto, förråd.

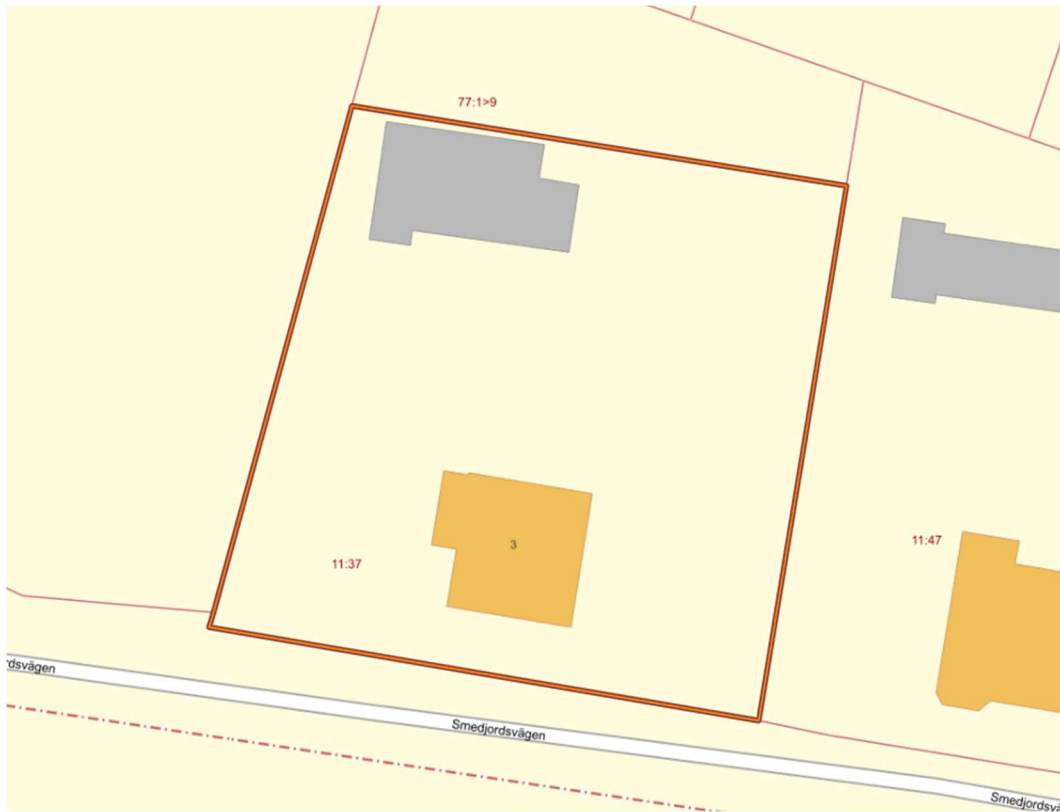


Foto, lekstuga.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

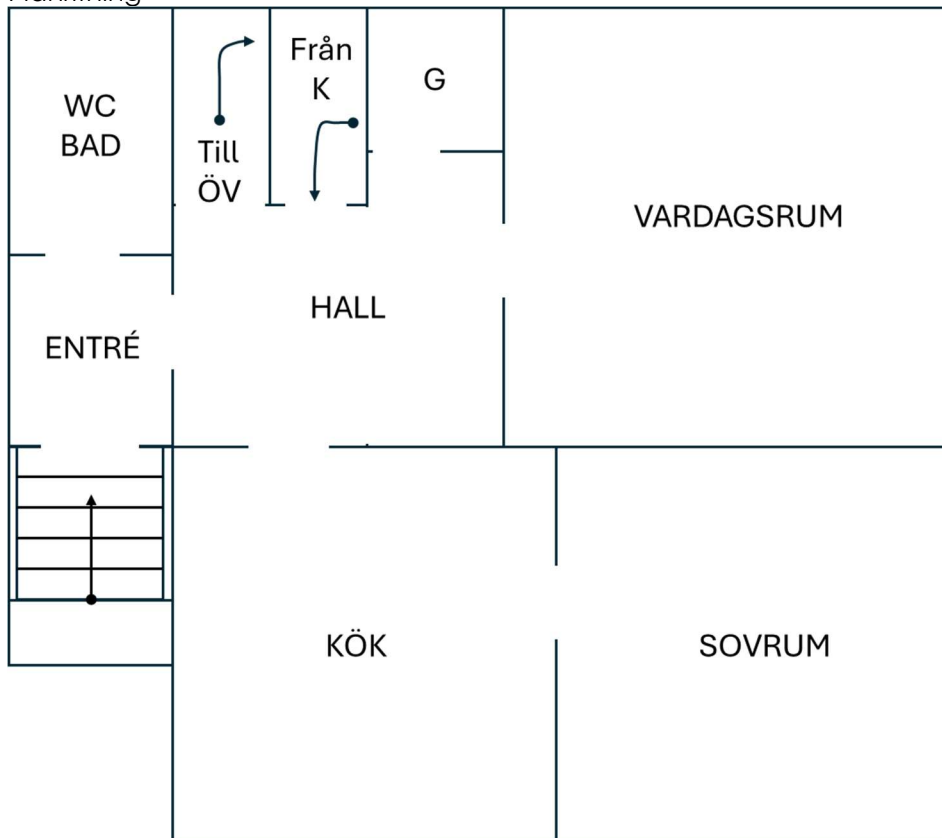


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

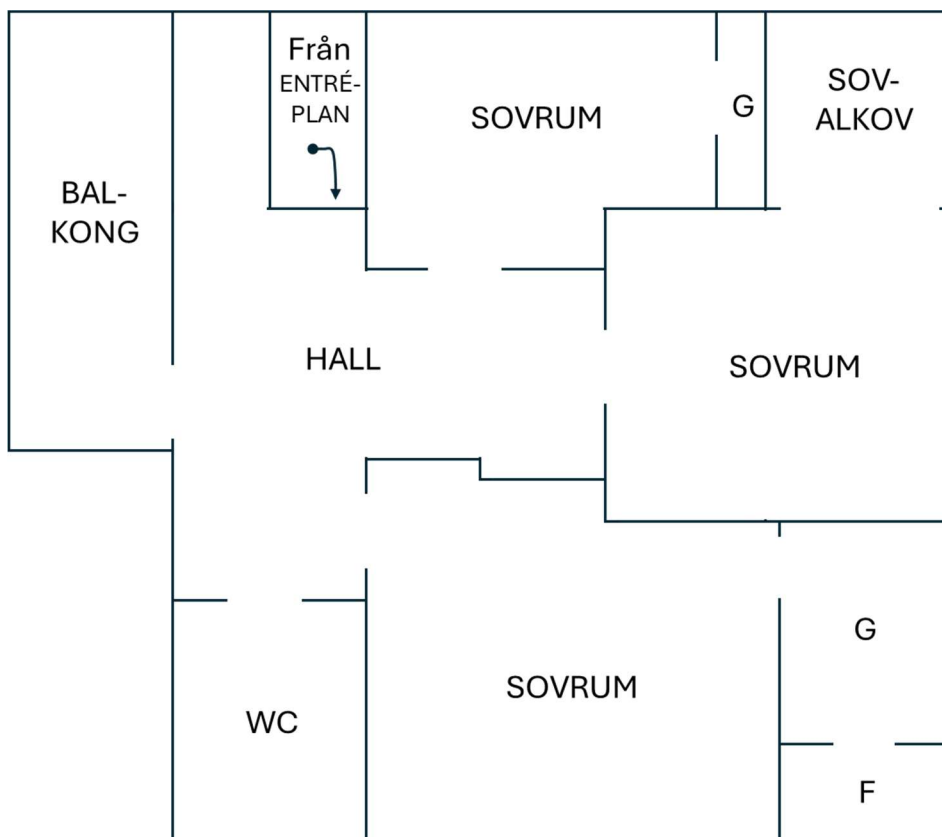


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, övertvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-21

Fastighet

Beteckning Sandviken Åsen 11:37	UUID: 909a6a7e-56f1-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2001-05-16
Nyckel: 210104026	Län- och kommunkod 2181	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-08
Distrikt Ovansjö Socken: Ovansjö	Distriktskod 316006	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-20

Adress

Adress Smedjordsvägen 3 812 51 Åshammar	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6724078.9	584763.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 269 kvm	1 269 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-03, 539 454 sek, beslutsnummer 12251029331	2025-04-07	D-2025-00121387:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2018-00606126:2		
Utmätning 2025-04-03, 539 454 sek, beslutsnummer 12251028341	2025-04-07	D-2025-00121388:1
Betalningssäkring verkställd 2024-10-18 för 682.000 sek	2024-10-18	D-2024-00345635:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 487.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	70.000 SEK	1988-09-20	88/9943
2	63.000 SEK	2007-05-16	07/10897
3	354.000 SEK	2018-11-20	D-2018-00606126:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Del av åshammar, Åsen 27:1, Åshammar 1:5 mfl	1965-08-20	21-OVS-2452 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Åshammar	2015-11-09	2181K-P15/5 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
323543-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	514.000 SEK	332.000 SEK	182.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 007429444.		
Taxeringsvärde 182.000 SEK	Riktvärdeområde 2181015	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 269 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 007430444.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 332.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 85 kvm	Biutrymmesyta 15 kvm	Värdeyta 88 kvm
Nybyggnadsår 1920	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

Gemensamhetsanläggningar
Sandviken Åsen GA:8

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1913-07-19	21-OVS-AVS1461 Akt

Ursprung

Sandviken Åsen 11:6

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Ovansjö Åsen 11:37	1980-12-01	21-80:1073 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet