

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Örnsköldsvik

Fastighetsbeteckning

Björna 2:137

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gul tegel fasad med röda detaljer, grön gräsmatta.

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 Björna 2:137	Lagfaren ägare	F-991-25-22
Objektets adress	Villagatan 6 897 30 Björna	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-19

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1958. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	83 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	83 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 300 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3,6 mil från Örnsköldsvik, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och natur. Förskola, skola och distriktssköterskemottagning finns i Björna. Ytterligare utbud med service finns i Örnsköldsvik.
Övrigt	Det finns även ett förråd.

Marknadsvärde

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

200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 200 000 – 275 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 410 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,95
---------------	--------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-05-26

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist
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 Lars Lindqwist i närvaro av personal från kronofogden/utan 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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband (fiber)	nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1958
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Trä Tegel 2-glas Plåt Vattenburen via radiatorer/Ved/olje/elpanna, värmepump. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med tvättstuga, pannrum, två sovrum, garage. Entréplan med hall, kök, tre sovrum, vardagsrum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Normal standard och skick. Vita skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (Gorenje), kyl/frys (Electrolux), diskmaskin (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre/WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, rostfri ho.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta/klinker Tapet/målade Målat
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Renoverat kök. Delvis eftersatt underhåll. Fasaden har sprickor som tyder på att huset har satt sig, vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad Förråd	Byggnad med trä fasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
----------------	---

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 211 000 kr, varav byggnad 160 000 kr, varav mark 51 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 250 000 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	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerad. 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 70 och 130 kvm, tomtareal 900 – 3 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 50 000 -875 000 kr med ett snitt på 456 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 384 – 10 416 kr/kvm med ett snitt på 4 181 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

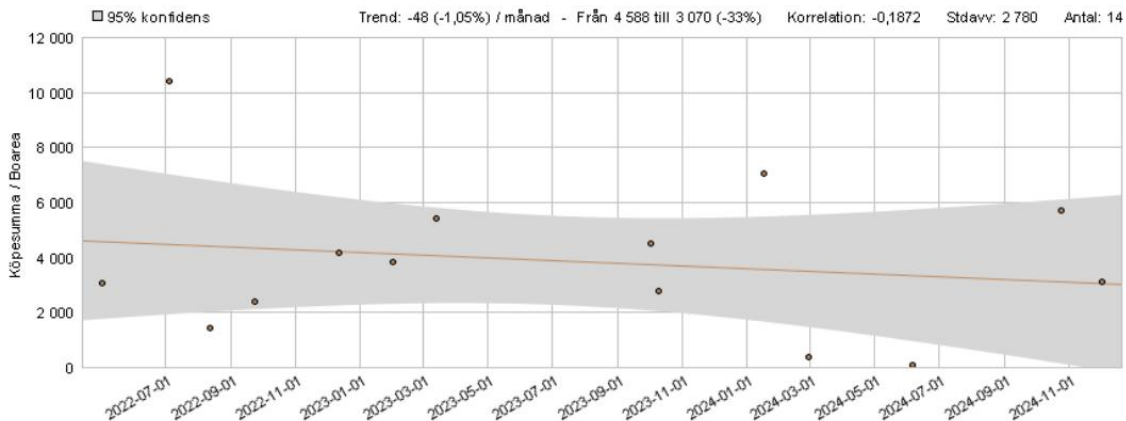


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,2 – 3,9, med en genomsnittlig nivå på 1,45

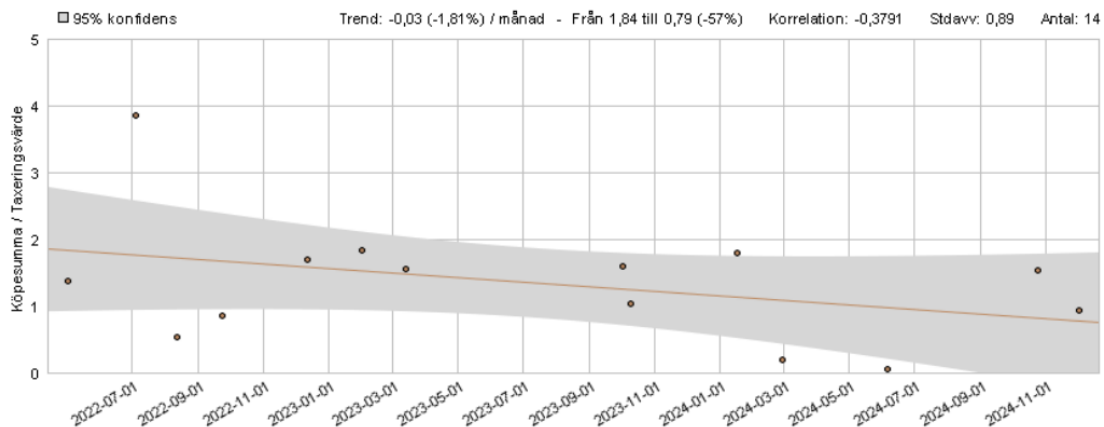


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Renoverat kök, delvis eftersatt underhåll. Sprickor på yttervägg tyder på att huset kan ha satt sig, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedrennivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i ett plan med källare, gul tegelfasad.



Foto, blå målat timrat förråd med plåttak,

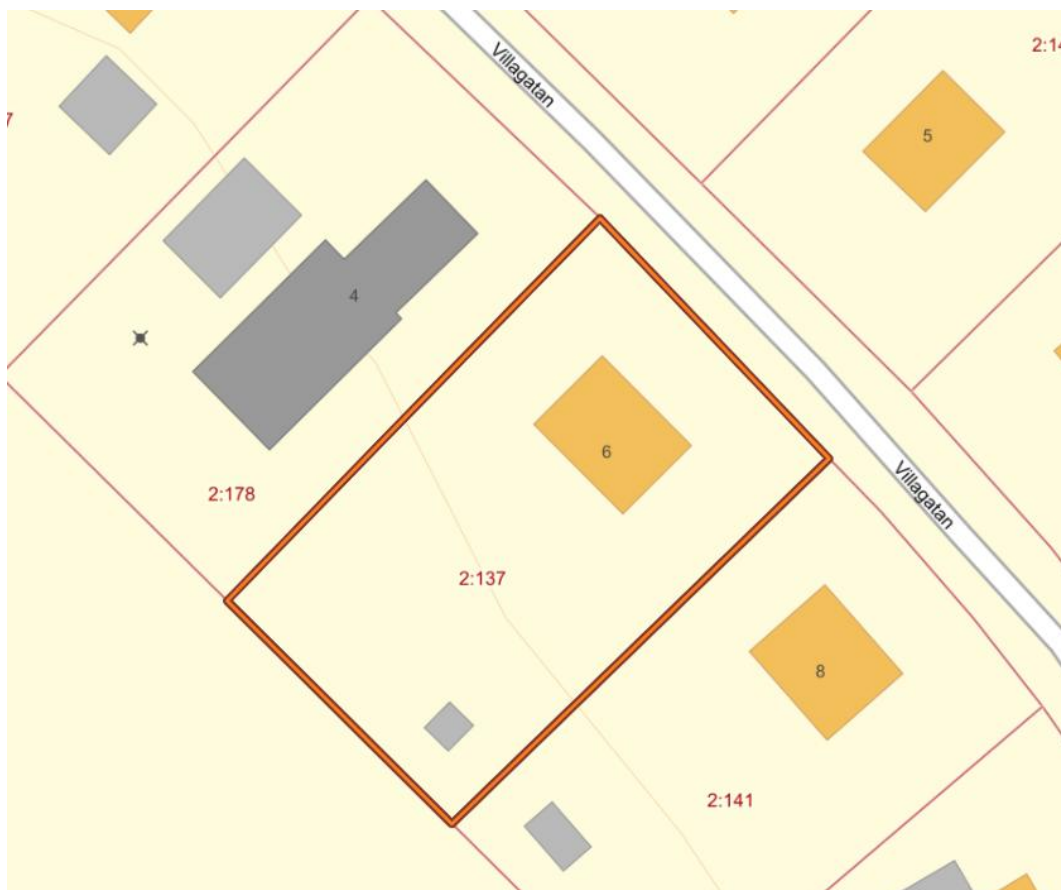


Foto huvudbyggnad spricka i fasad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

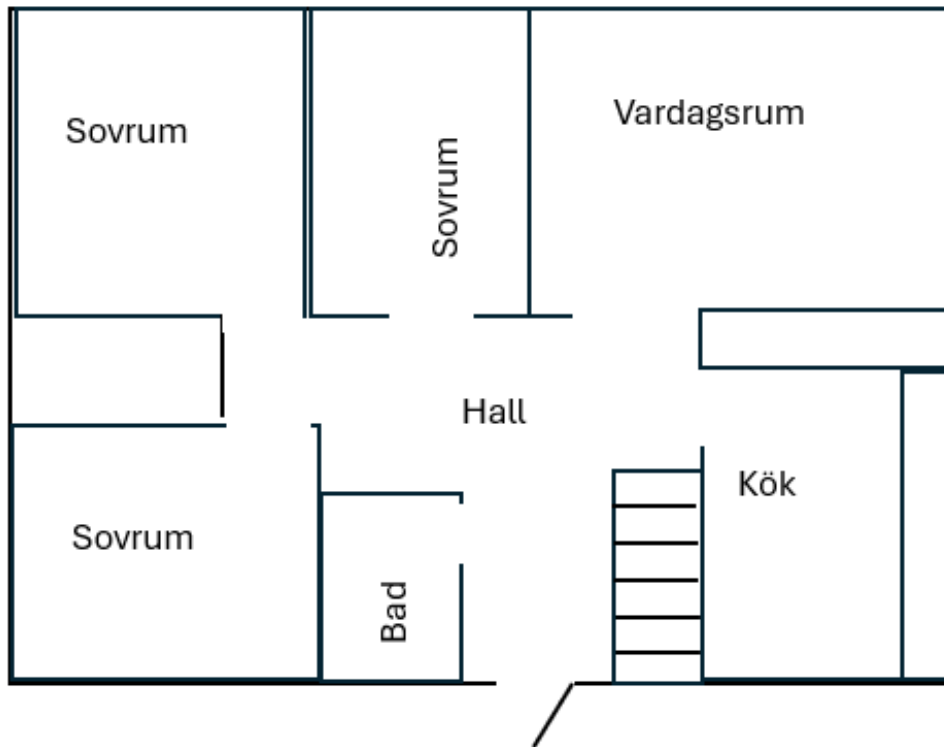


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Örnsköldsvik Björna 2:137	UUID: 909a6a82-01a8-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-18
Nyckel: 220147691	Län- och kommunkod 2284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-07
Distrikt Björna Socken: Björna	Distriktskod 321045	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-23

Adress

Adress Villagatan 6 897 30 Björna	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7051785.5	678742.5	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 300 kvm	1 300 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2006-06-21	06/11489
Köp (även transportköp): 2006-06-15 Köpeskilling: 87.082 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2006-06-21	06/11490
Köp (även transportköp): 2006-06-15 Köpeskilling: 87.082 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-03, 93 584 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer: 01-185452-25	2025-04-04	D-2025-00118915:1
Anmärkningar: Avser inteckning 99/3285 Avser inteckning 99/3286		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 250.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	117.750 SEK	1999-09-15	99/3285
2	132.250 SEK	1999-09-15	99/3286

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Björna stationssamhälle	1971-09-09	2284K-P71/0909/1 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Berör även samfällid mark		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet Småhusenhet, bebyggd (220) 353585-7				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	211.000 SEK	160.000 SEK	51.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
Värderingsenhet småhusmark 066244498.				

Taxeringsvärde 51.000 SEK	Riktvärdeområde 2284029	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 300 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 066245498.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 160.000 SEK	Total standardpoäng 25
Bostadsyta 83 kvm	Biutrymmesyta 83 kvm	Värdeyta 100 kvm
Nybyggnadsår 1958	Tillbyggnadsår	Värdeår 1958
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	1957-12-07	22-BJÖ-1274 Akt

Ursprung

Örnsköldsvik Björna 2:82

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Björna Björna 2:137	1989-09-27	2284-89/58 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet