

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Örnsköldsvik

Fastighetsbeteckning

Brösta 2:34

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. huvudbyggnad i 1½ plan med delvis källare mörkgrå träpanel och vita detaljer.

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 Brösta 2:34	Lagfaren ägare	F-1082-25-22
Objektets adress	Åkerivägen 24 891 77 Järved	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-19

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1938. Uppförd i 1½ våning samt delvis källare med garage.
Boarea	137 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	46 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 440 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 4,5 km från centrala Örnsköldsvik, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och natur. Förskola, skola finns i närområdet. Ytterligare utbud med service finns i central Örnsköldsvik.
Övrigt	Det finns även förråd, fristående garage. Vid besiktning fick vi inte tillträde till övervåningen.

Marknadsvärde

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

2 400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 250 000 – 2 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	17 500 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,67
---------------	---------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-05-30

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 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	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)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1½ våning samt delvis källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1938
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund/platta Trä Träpanel 3-glas. Betongpannor Fjärrvärme Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med garage Entréplan med hall, kök, sovrum, vardagsrum, allrum, badrum Våning 1 trappa med hall, två sovrum och badrum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Modern, normal standard. Svarta skåpluckor. häll (UPO), fläkt (Electrolux), kyl/frys (LG), diskmaskin (Bosch).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre/ WC/Dusch/. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch samt tvättmaskin.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Ej besiktat pga. Nekat tillträde.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat Tapet/målade/bröstpanel/träpanel. Målad träpanel.
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Har renoverats i närtid. Inga akuta underhållsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad Garage	Byggnad med träfasad och tak. Ansluten till el. Nyttjas som garage. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.
Byggnad förråd	Byggnad med träfasad och tak. Nyttjas som förråd. Låg standard och skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 441 000 kr, varav byggnad 1 017 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 424 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 9 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 547 000 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 IF enligt lämnad uppgift från 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 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 100 och 150 kvm, tomtareal 800 samt 2 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 320 000 – 3 900 000 kr med ett snitt på ca 2 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 12 300 – 29 200 kr/kvm med ett snitt på ca 17 500 kr/kvm., se punkter i nedanstående diagram.

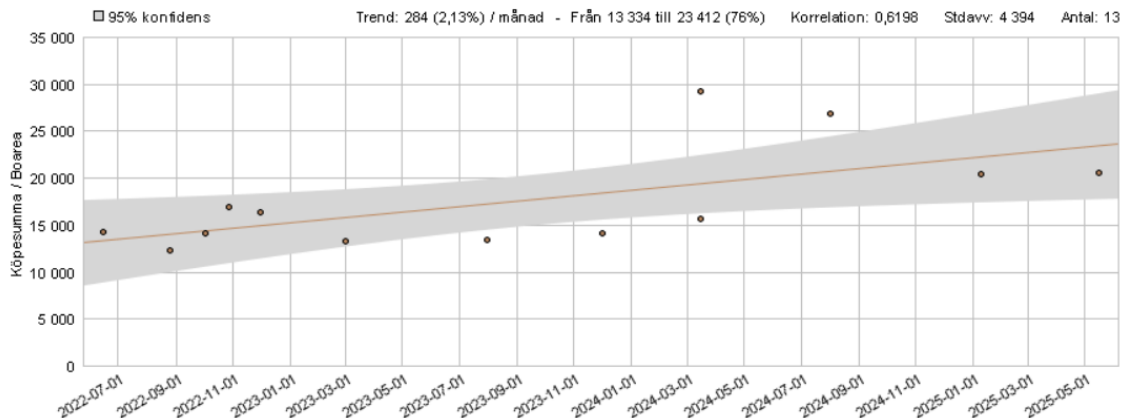


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 3,2, med en genomsnittlig nivå på 1,63. Se punkter i nedanstående diagram.

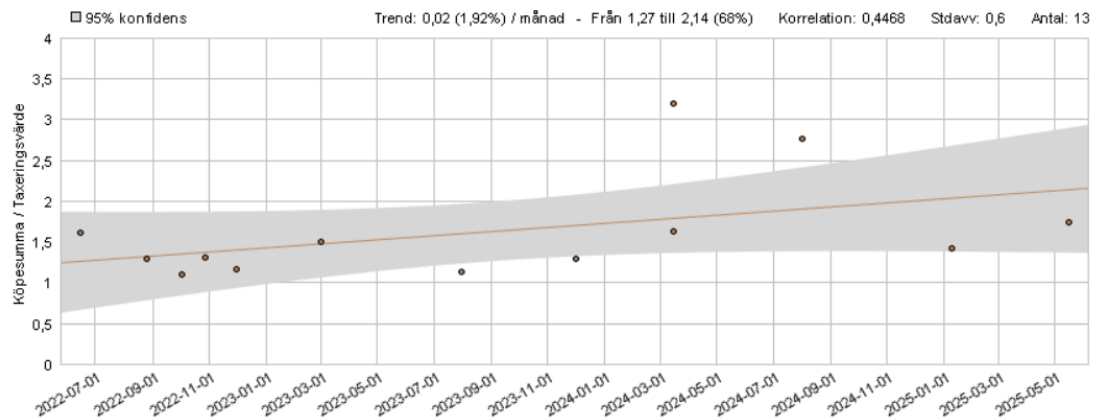


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Har renoverats i närtid. Inga akuta underhållsbehov. Värdet bedöms därav återfinnas i den medel nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i 1½ plan med delvis källare mörkgrå träpanel och vita detaljer.

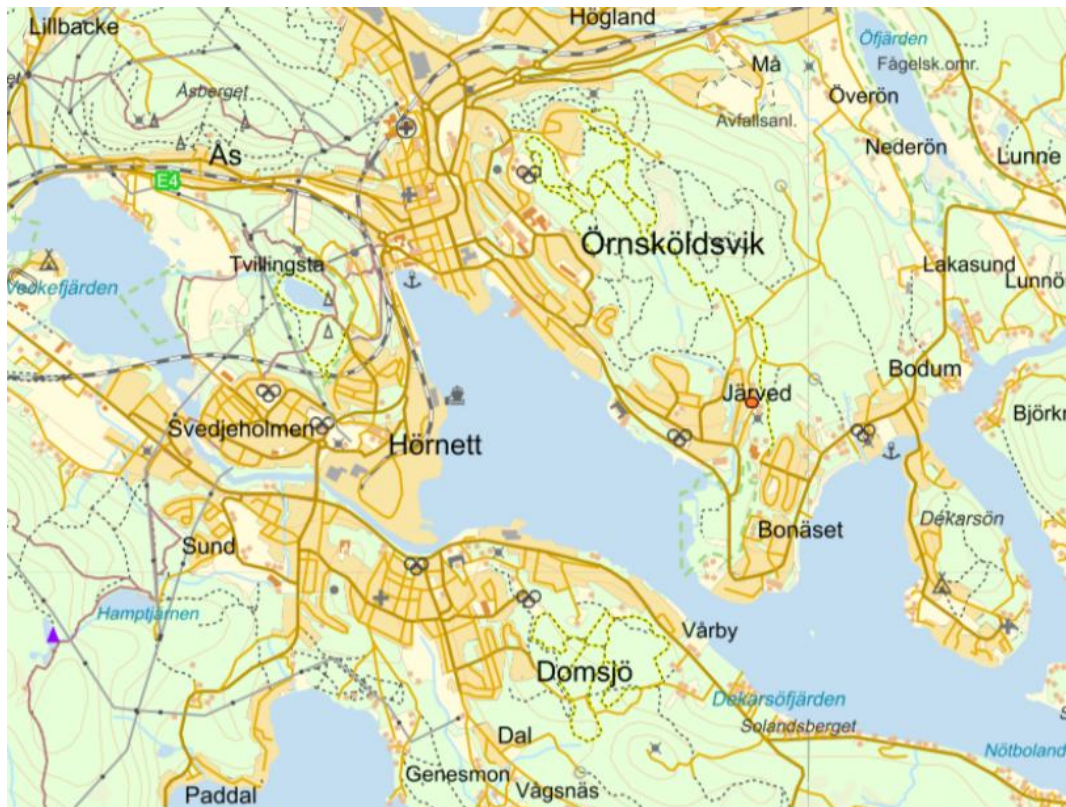


Foto, huvudbyggnad i 1½ plan, mörkgråträpanel, vita detaljer.

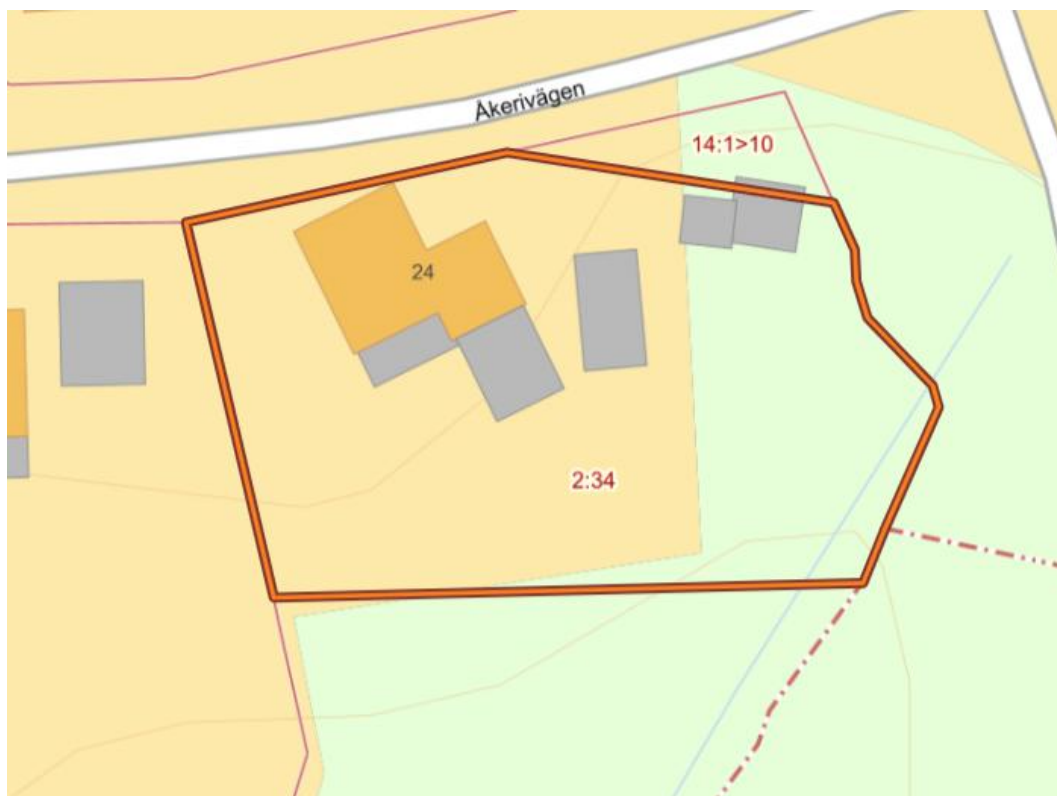


Foto, garagebyggnad, mörkgråträpanel, vita detaljer.

Kartor



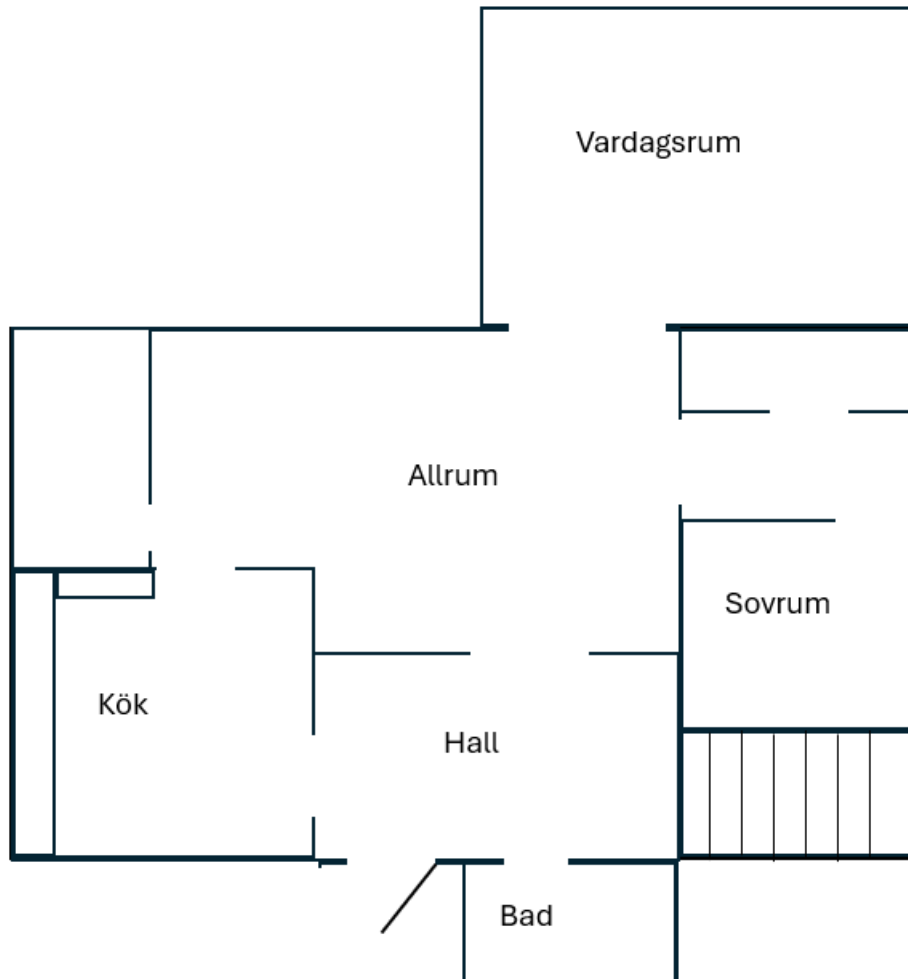
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Örnsköldsvik Brösta 2:34	UUID: 909a6a82-0b8d-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 220150224	Län- och kommunkod 2284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-24
Distrikt Arnäs Socken: Arnäs	Distriktskod 321034	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-16

Adress

Adress Åkerivägen 24 891 77 Järved	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7021678.3	689433.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 440 kvm	1 440 kvm	

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1/2	2023-03-10	D-2023- 00077781:1

Köp (även transportköp): 2023-03-01
Köpeskilling: 1.825.000 SEK, avser hela fastigheten.

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2023-03-10	D-2023-00077781:2
Köp (även transportköp): 2023-03-01 Köpeskilling: 1.825.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-19, 1 500 061 sek jämte ränta och kostnader, 01-149642-25	2025-03-21	D-2025-00100088:1
Anmärkningar: Avser inteckning 07/27641 Avser inteckning 07/27642 Avser inteckning 09/22514 Avser inteckning 78/9050 Avser inteckning 88/3989 Avser inteckning 91/9013 Avser inteckning d-2017-00577505:3 Avser inteckning d-2019-00274095:1 Avser inteckning d-2023-00077781:3		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 1.547.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	100.000 SEK	1978-11-22	78/9050
2	70.000 SEK	1988-05-18	88/3989
3	83.000 SEK	1991-07-30	91/9013
4	639.500 SEK	2007-12-27	07/27641
5	307.500 SEK	2007-12-27	07/27642
6	79.000 SEK	2009-11-16	09/22514
7	166.000 SEK	2017-11-15	D-2017-00577505:3
8	18.000 SEK	2019-06-18	D-2019-00274095:1
9	84.000 SEK	2023-03-10	D-2023-00077781:3

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
353907-7				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
Taxeringsår				
2024	1.441.000 SEK	1.017.000 SEK	424.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	
Värderingsenhet småhusmark 067082498.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden		
424.000 SEK	2284007	Självständig		
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp		
1 440 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		
	Antal lika			
	1			
Värderingsenhet småhusbyggnad 067083498.				
Bebyggelse	Taxeringsvärde	Total standardpoäng		
Friliggande	1.017.000 SEK	28		
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta		
137 kvm	43 kvm	146 kvm		

Nybyggnadsår 1938	Tillbyggnadsår 1938	Värdeår 1938
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	1938-10-08	22-ARN-894 Akt

Ursprung

Örnsköldsvik Brösta 2:10

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Y-Arnäs Brösta 2:34	1989-09-27	2284-89/58	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet