

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Härnösand

Fastighetsbeteckning

Högsjö-Dal 2:26

Värdetidpunkt

Januari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med grå detaljer. Tomt med snötäcke.

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	Härnösand Högsjö-Dal 2:26	Lagfaren ägare	F-2558-24-22
Objektets adress	Hälledalsvägen 19 871 98 Ramvik	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Januari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-01-27

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1922. Uppförd i 1 1/2 våning samt källare
Boarea	108 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	50 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 450 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av sluttande tomt med gräsmatta, buskar och träd samt berg i dagen, snötäckt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Hälledal ca 2 mil söder om Kramfors och ca 2,5 mil norr om Härnösand, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse. I området finns förskola, skola F-6, livsmedelsbutik, bibliotek och simhall. Övrig service och hälsocentral finns i Härnösand och Kramfors.
Övrigt	Det finns även ett uthus/förråd

Marknadsvärde

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

100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 75 000 – 125 000 kronor

Kr/kvm Boarea	926 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,5
---------------	------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-01-28

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 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 (enligt taxeringen)*
Avlopp	Kommunalt avlopp (enligt taxeringen)*
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	*) Vatten och avlopp var avstängt/frånkopplat vid besiktningsstillfället. 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		1922 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Källargrund. Källaren nås från utsidan. Delvis utgrävd, jordgolv. Fuktflukt. Vidare undersökning rekommenderas
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Träpanel, målnings/renoveringsbehov
	Fönster	1+1 glas samt 2-glas. Äldre, målnings/renoveringsbehov Färg: vita
	Yttertak	Tegelpannor, äldre. Lösa/saknade plattor noterades. Vidare undersökning rekommenderas.
	Värme	Direktverkande el, radiatorer. Radiatorer saknas i flera rum. I kök fanns värmefläkt. Eldstäder i form av 2 st kaminer samt vedspis. Funktion okänd, vidare undersökning rekommenderas.
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Källare med förrådsutrymmen
	Våning 2	Entréplan med hall, kök, vardagsrum, kök och wc/dusch
	Våning 3	Våning 1 trappa med hall och 2 rum samt frd
Kök	Utformning	Äldre kök med matplats. Låg standard
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Husqvarna) och kyl/frys (Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre Wc/dusch. Vägg och golv med plastmatta. Låg standard
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch samt varmvattenberedare (placerad i dusch)
Tvättstuga	Utrustning	-
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta/laminat/trä
	Vägg	Tapet/målade/panel
	Tak	Målat/målade skivor
		Huvudsakligen äldre ytskikt delvis utrivna/skadade efter påbörjad renovering som ej färdigställt.
		Lister/trösklar/foder mm saknas delvis.
Övrigt		Brokvist
Standard/skick		Äldre byggnad med tämligen låg standard och äldre skick. Renovering påbörjad genom utrivning av ytskikt mm, men ej färdigställd. Genomgående renoveringsbehov

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Uthus/förråd	Äldre byggnad med träfasad och plåttak. Betongplatta, sprucken. Synes nyttjas som kallförråd. Har endast besiktats utvändigt. Byggnadsarea ca 10 kvm (uppskattat).

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 221 000 kr, varav byggnad 151 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 70 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 25 900 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	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden delvis möblerad och delvis utan möbler. I källaren fanns de en del saker samt byggmaterial. 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 Hälledal från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 50 – 200 m², tomtareal < 5 000 m², 20-35 standardpoäng och K/T > 0,5. Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 100 000 – 575 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 800 – 7 600 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,5 – 2,8, med en genomsnittlig nivå på 1,4. Prisutvecklingen bedöms avtagande den senaste tiden.

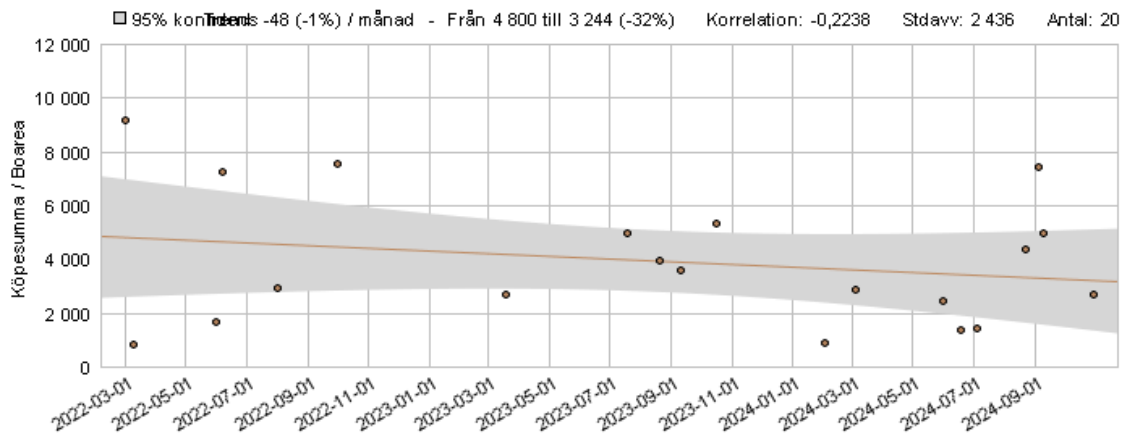


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalbra läge i området. Byggnaden är äldre med genomgående renoveringsbehov. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, bostadshus. Entré- och gavelfasad. Vitmålad träpanel med gråa detaljer. Brokivst. Tomt med snötäcke



Foto, bostadshus. Fasad mot vägen. Vitmålad träpanel med gråa detaljer. Tomt med snötäcke



Foto, förrådsbyggnad med vitmålad träpanel

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

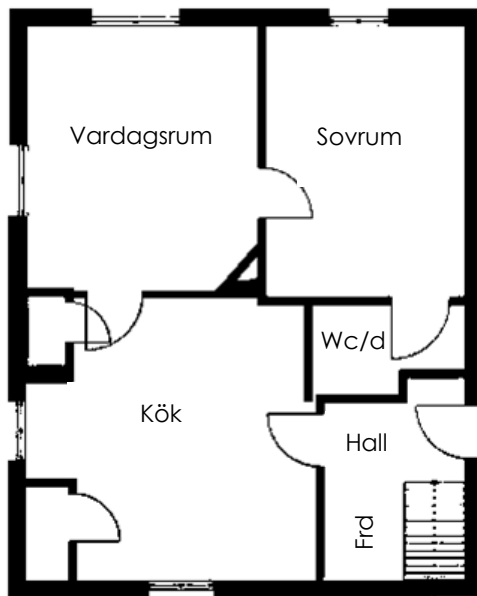


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

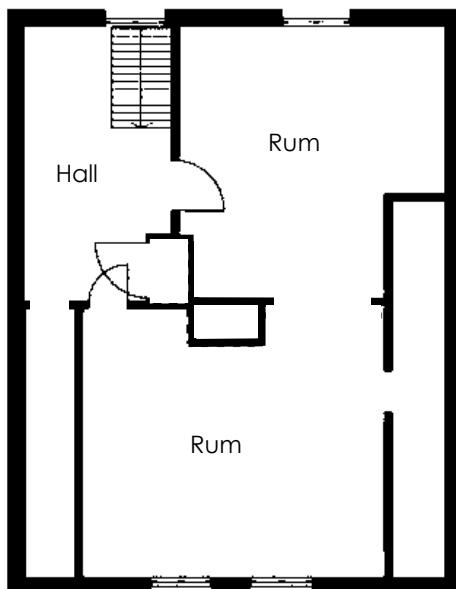


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: skiss vid besiktningsstillfället



Planskiss, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: skiss vid besiktningsstillfället

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Härnösand Högsjö-Dal 2:26	UUID: 909a6a7f-d807-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2011-02-17
Nyckel: 220005957	Län- och kommunkod 2280	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-17
Distrikt Högsjö Socken: Högsjö	Distriktskod 321007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-07

Adress

Adress	
Hälledalsvägen 19 871 98 Ramvik	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6967210.6	646238.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 450 kvm	1 450 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2023-05-15	D-2023-00150388:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-12, 138 110 sek jämte ränta och kostnader (beslutsnummer 12246022417)	2024-12-16	D-2024-00427735:1
Anmärkningar: Avser inteckning 97/6783		
Utmätning 2024-12-12, 138 110 sek jämte ränta och kostnader (beslutsnummer 12246022482)	2024-12-16	D-2024-00427736:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 25.900 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	25.900 SEK	1997-10-01	97/6783

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Hälledal, Trafikområde	1995-12-12 Laga kraft: 1995-10-05	2280-P94/1212/1 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Ändrade bestämmelser se(akt 2280-P03/0929/1)		
Ändring av detaljplan: Ändring av detaljplaner för hälledal	2003-09-29 Laga kraft: 2003-10-27 Genomf. start: 2003-10-28 Genomf. slut: 2008-10-27	2280-P03/0929/1 Akt
Plananmärkning: Ursprungliga planer se(akt 22-HÖG-1039, 22-HÖG-1133, 2280-P94/1212/1)		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
381685-9				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav	
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde	
2024	221.000 SEK	151.000 SEK	70.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
Värderingsenhet småhusmark 009427494.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden		
70.000 SEK	2280014	Självständig		
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp		
1 450 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		
	Antal lika			
	1			
Värderingsenhet småhusbyggnad 009428494.				
Bebyggelse	Taxeringsvärde	Total standardpoäng		
Friliggande	151.000 SEK	21		
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta		
108 kvm	50 kvm	118 kvm		

Nybyggnadsår 1922	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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1911-10-16	22-HÖG-1395 Akt
Gränsbestämning	1931	22-HÖG-411 Akt

Ursprung

Härnösand Högsjö-Dal 2:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Högsjö Dal 2:26	1988-06-08	2280-88/15 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet