

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Nordanstig

Fastighetsbeteckning

Söderåsen 11:2

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer, sluttningstomt, utsikt mot åkermark.

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	Nordanstig Söderåsen 11:2	Lagfaren ägare	F-2520-24-21
Objektets adress	Söderåsen 242 829 51 Bergsjö	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-01-17

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1909. Uppförd i 2 våningar.
Boarea	60 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 930 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av infart, snötäckt mark, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 7 km från Ilsbo och ca 1,3 mil från Bergsjö, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av enstaka villor/gårdar, åkermark och skog. Förskola och skola (F-5) finns i Ilsbo och hälsocentral samt ytterligare utbud med service finns i Bergsjö och Hudiksvall.
Övrigt	Det finns även en förfallen byggnad i anslutning till bostaden samt en äldre förrådsbyggnad. Den faktiska boarean bedöms vara väsentligt större än den taxerade boarean. En uppmätning enligt svensk standard rekommenderas vid ett eventuellt köp av fastigheten.
Särskilda förutsättningar	Enligt uppdragsgivaren har den vid besiktningen närvarande hyresgästen avflyttat och bor inte längre i värderingsobjektet.

Marknadsvärde

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

450 000 kronor

Bedömt värdeintervall 400 000 – 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	7 500 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,67
---------------	--------------	------------------------------------	------

Söderhamn 2025-03-20

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom
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 Peder Lindblom i närvaro av den före detta hyresgästen. 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	Information ej erhållits.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Gemensamt med grannfastighet, enligt tidigare hyresgäst.
Avlopp	Enskilt avlopp. Relativt nyligen anlagd avloppsbrunn med infiltration, enligt tidigare hyresgäst. Teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	Den faktiska boarean bedöms vara väsentligt större än den taxerade boarean. En uppmätning enligt svensk standard rekommenderas vid ett eventuellt köp av fastigheten.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1909/1929
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel 2-glas. Plåt Direktverkande el (oljefyllda radiatorer). Vedkamin (täljsten). Självdraagsventilation Beträffande eldstäder kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, förråd (ej besiktigat, igenskruvat), kök, 1 sovrum, bad/wc (ej i drift), trapphall och tvättstuga. Våning 1 trappa med hall, dusch/wc och 3 sovrum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök. Med matplats. Normal standard i bruksskick. Trä skåpluckor. Spis/ugn (Beko), fläkt (okänt märke), kyl & frys (Cylinda & Indesit) och diskmaskin (Gram).
Hygienrum – bv (ej i drift)	Ytskikt Utrustning	Wc/bad/dusch, ej i drift, renoverings-/underhållsprojekt som avstannat. Vägg med plastmatta & målad väv. Golv med plastmatta. Toalett, badkar och duschalkov.
Hygienrum – 1 tr	Ytskikt Utrustning	Wc/dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ (kommod), toalett, paxfläkt och duschhörna.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Samsung) och tvättställ (rostfritt)
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat/plastmatta Tapet/målade Släta vitmålade/vita taksivor
Övrigt		Balkong på båda planen.
Standard/skick		Äldre byggnad som byggts till under åren. Normal standard med visst eftersatt underhåll, invändigt bl a delvis ofärdiga och slitna ytskikt, hygienrum på bottenvåning ej i drift (underhållsprojekt pågår) m.m. Utvändigt bl a behov av översyn/målning trä fasad, behov av översyn/underhåll yttertak p g a fuktrinrängning vid ett sovrum m.m.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad 2	Förfallen byggnad, fd magasin eller liknande. Byggnad med trä fasad och tegeltak. Tak och golv har delvis rasat. Nyttjas som förråd. Förfallet skick. Byggnadsarea ca 90 kvm.
Byggnad 3	Förrådsbyggnad. Byggnad med trä fasad och plåttak. Dåligt skick, golv har delvis rasat och fasad buktar. Nyttjas som förråd. Byggnadsarea ca 45 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 269 000 kr, varav byggnad 197 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 72 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckning om totalt 572 350 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 21-78:177.1, Ändamål: Väg, förmån
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 bostaden normalt möblerad och övriga byggnader belamrade med diverse saker. 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 45 och 160 kvm samt tomtareal mellan 1 192 och 9 355 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen samt byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 300 000 – 1 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 863 – 15 384 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,8 – 3,1, med en genomsnittlig nivå på 1,7 den senaste tiden.

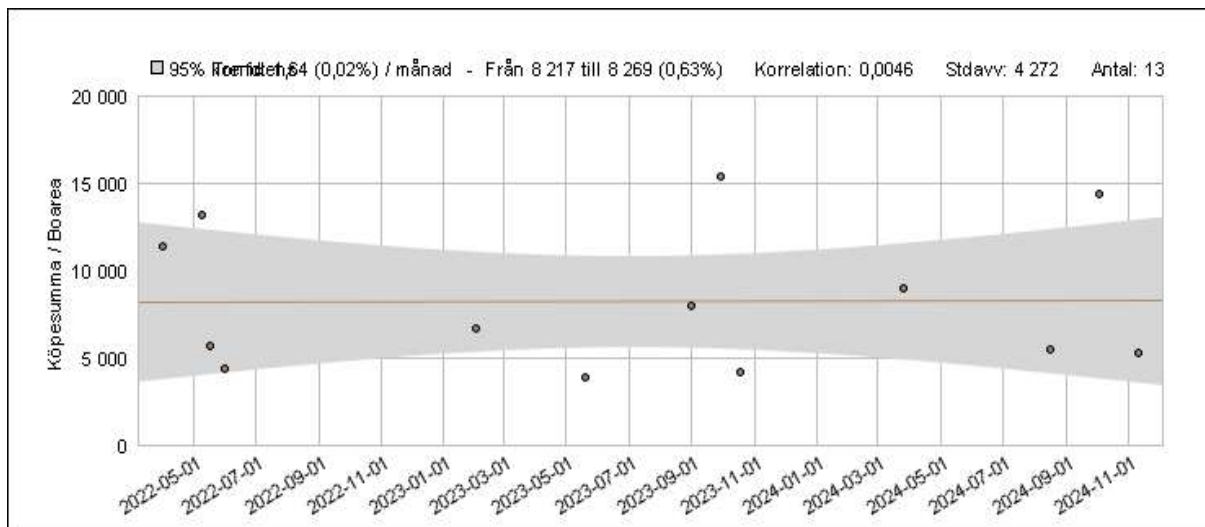


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett lantligt läge norr om Ilsbo i Nordanstigs kommun. Äldre byggnad som byggts till genom åren, normal standard med visst underhållsbehov såväl in- som utvändigt. Enskilt vatten och enskilt avlopp (infiltration) som till synes anlagts relativt nyligen. Fallfärdig övrig byggnad i anslutning till bostaden har delvis rasat (takras samt golvräs) och behöver rivas/åtgärdas.

Sammanfattningsvis bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träfasad, förfallen lada i anslutning till byggnaden.



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träfasad, balkonger i två plan.



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träfasad, plåttak, entré via farstu.



Foto, vy från balkong mot sydväst, utsikt mot åkermark.



Foto, byggnad 2, baksida, förfallen byggnad (fd magasin) i anslutning till huvudbyggnad.



Foto, byggnad 2, framsida, förfallen byggnad (fd magasin) i anslutning till huvudbyggnad.

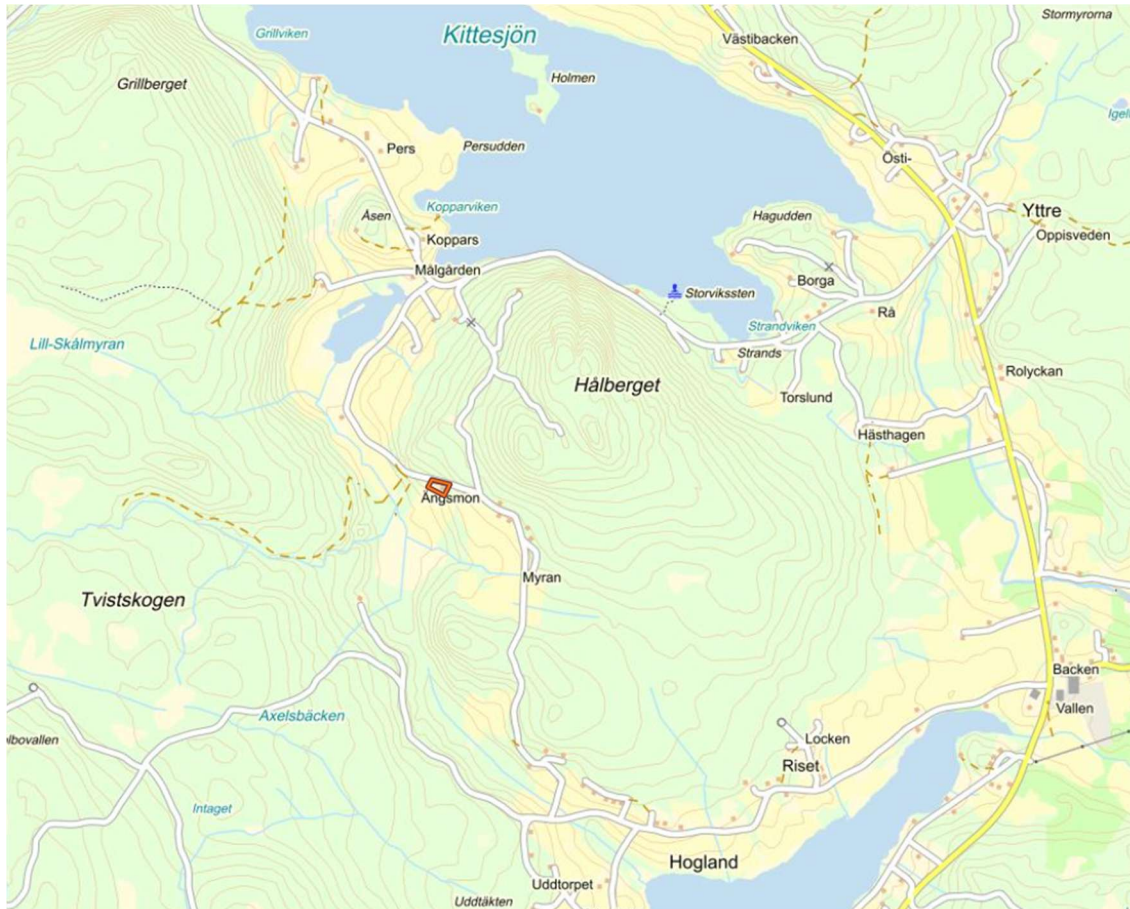


Foto, byggnad 3, förråd, äldre byggnad vid infart till fastighet, träfasad och plåttak.

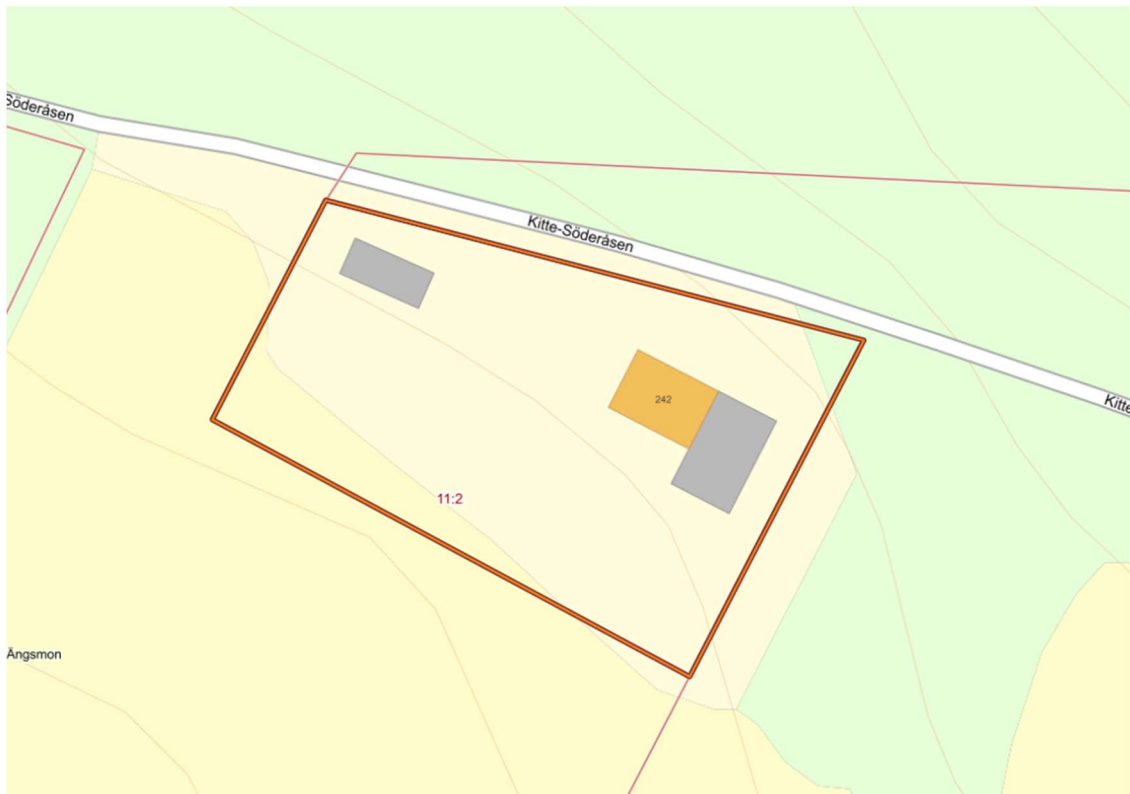


Foto, enskilt avlopp, avloppsbrunn m.m.

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

Fastighet

Beteckning Nordanstig Söderåsen 11:2	UUID: 909a6a7f-49c1-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 210166387	Län- och kommunkod 2132	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-28
Distrikt Bergsjö Socken: Bergsjö	Distriktskod 318039	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-15

Adress

Adress Söderåsen 242 829 51 Bergsjö	
--	--

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6865062.5	E (SWEREF 99 TM) 605485.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	--

Areal

Område Totalt	Totalareal 2 930 kvm	Därav landareal 2 930 kvm	Därav vattenareal
--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Lagfart

Köp (även transportköp): 1987-12-15 Köpeskilling: 115.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2024-11-25 336 261 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-655023-24	Inskrivningsdag 2024-11-27	Akt D-2024-00400549:1
Anmärkningar: Avser inteckning 93/3948		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 572.350 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	572.350 SEK	1993-05-10	93/3948

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	21-78:177.1 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
228820-8				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	269.000 SEK	197.000 SEK	72.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 006524448.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
72.000 SEK	2132903	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
2 930 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 006525448.

Bebyggelsetyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	197.000 SEK	26

Bostadsyta 60 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 60 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1978-02-06	21-78:177 Akt

Ursprung

Nordanstig Söderåsen 11:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Bergsjö Söderåsen 11:2	1981-10-01	21-81:819 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härmösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet