

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sollefteå

Fastighetsbeteckning

Sånga Prästbord 1:10

Värdetidpunkt

Januari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer, brokvist. 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	Sollefteå Sånga Prästbord 1:10	Lagfaren ägare	F-2491-24-22
Objektets adress	Sånga 238 881 92 Sollefteå	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Januari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-01-31

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1900. Uppförd i en våning.
Boarea	130 m ² (enligt taxeringen), fördelat på 2-3 rum och kök
Biarea	20 m ² (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 326 m ² markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd, snötäckt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,8 mil öster om Sollefteå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av kyrkan, gles bebyggelse av småhus, lantbruk samt av naturmark. Förskola, skola och hälsocentral samt ytterligare serviceutbud finns i Sollefteå.
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad

Marknadsvärde

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

350 000 kronor

Bedömt värdeintervall 300 000 – 400 000 kronor

Kr/m ² Boarea	2 692 kr/m ²	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,4
--------------------------	-------------------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-02-03

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Bygglov avseende ändrad användning från ecklesiastikbyggnad till fritidsbostad beviljades 2018. Slutbesked har dock ej erhållits. Enligt kommunen behöver därav nytt bygglov sökas. Vidare undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten * Ytterligare information saknas. Vidare undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp * Åtgärdsbehov, enligt kommunen är avloppsanläggningen bristfällig. Förbud att släppa ut avloppsvattnet gäller från och med 2025-10-31. Vidare undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	*) Vid besiktningstillfället var vatten- och avlopp avstängt/frånkopplat
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i en våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1900 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund Trä Träpanel, visst målningsbehov 2-glas Tegel Direktverkande el, radiatorer (skada på radiator i köket) samt luft/luftvärmepump (Daikin). Kamin med insats Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Hall, wc, allrum, sal, kök och rum
Kök	Utformning	Äldre vinkelkök utan matplats. Låg till normal standard
	Utrustning	Gröna skåpluckor. Spis (Electrolux), kyl/frys (Elvita) och varmvattenberedare (Nibe). Äldre vitvaror
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med målad väv. Golv med plastmatta Tvättställ och toalett
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/träpanel
	Tak	Målat/träpanel
Övrigt		Dusch saknas. Vikvägg mellan allrum och sal
Standard/skick		Äldre byggnad med huvudsakligen normal standard och skick
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Förråd		Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som kallförråd. Skada på ytterdörr. Byggnadsarea ca 20 m ² (uppskattat).

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 259 000 kr, varav byggnad 210 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 49 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Ingen inskriven information hittades Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 2283-81/153.1, Ändamål: Elledning, förmån Officialservitut. Akt: 2283-81/153.2, Ändamål: Vatten-och avloppsledning, förmån Officialservitut. Akt: 2283-81/153.3, Ändamål: väg förmån
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 besikten fanns det en del saker och möbler i byggnaderna. 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 2020-01-01 och framåt med en boarea mellan 60 – 160 m² och tomtareal < 5 000 m².

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 150 000 – 805 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 500 – 7 500 kr/m², se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,6 – 3,6.

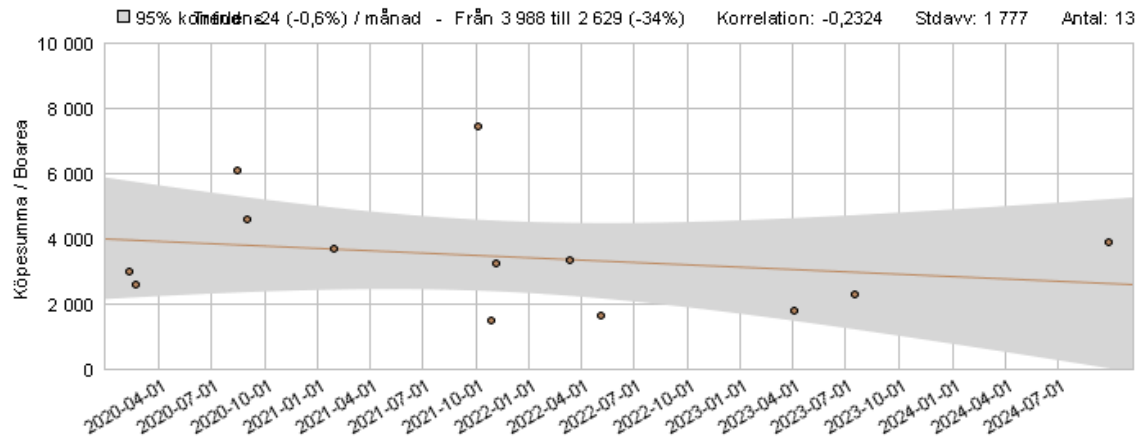


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i området. Byggnaden har huvudsakligen normal standard och skick. Åtgärdsbehov av avloppet samt att bygglov för bostadsändamål behöver sökas. Värdet bedöms sammantaget återfinnas kring den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto entréfasad bostadshus. Rödmålad träpanel samt vita detaljer. Brokvist. Tomt med snötäcke

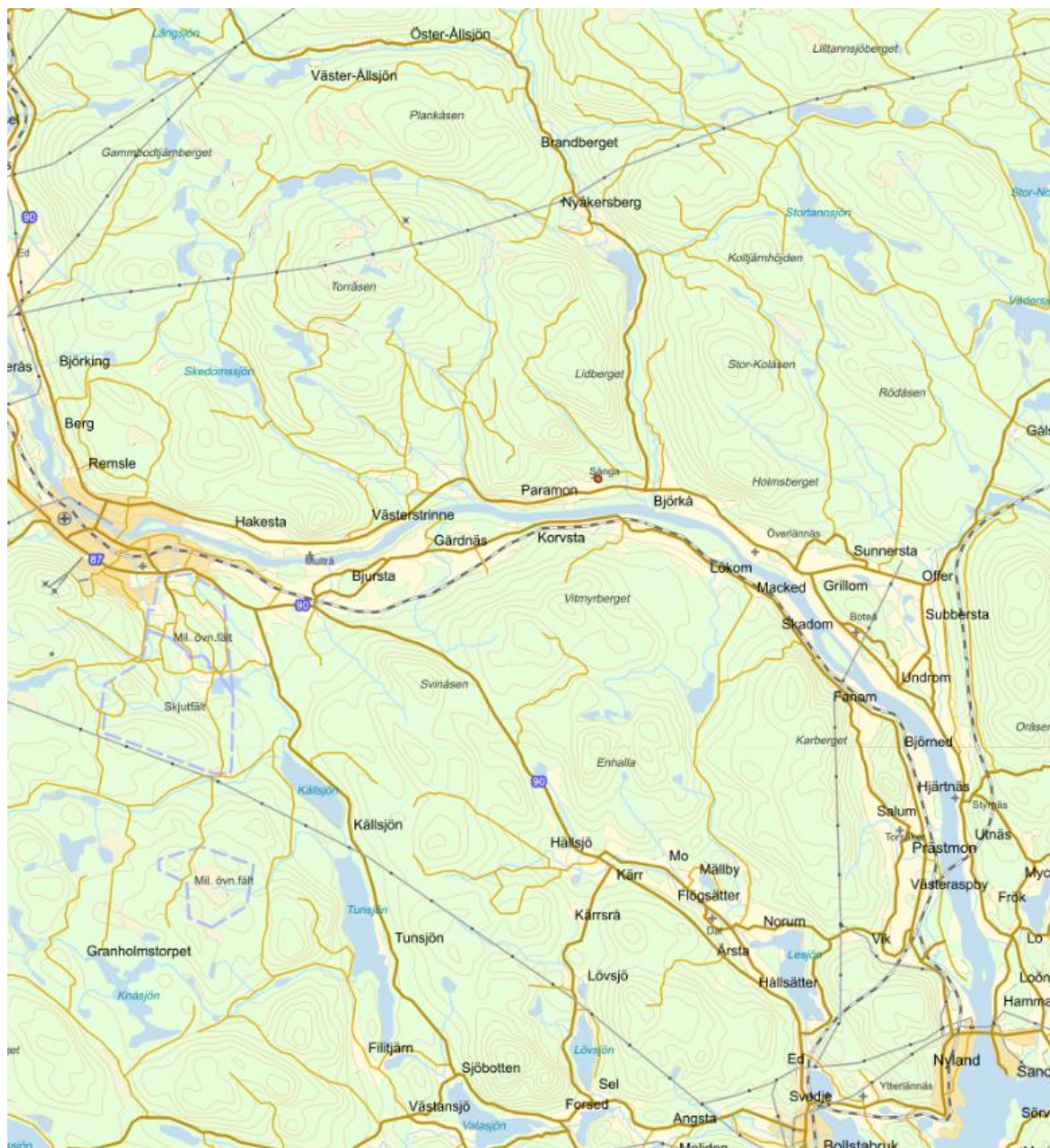


Foto fasad mot baksidan av bostadshus. Rödmålad träpanel samt vita detaljer. Tomt med snötäcke



Foto, förrådsbyggnad med rödmålad träpanel samt vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

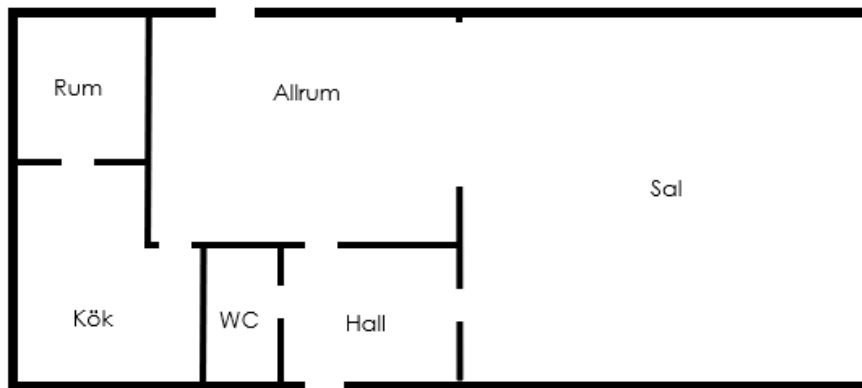


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



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

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Sollefteå Sånga Prästbord 1:10	UUID: 909a6a81-d987-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-03-02
Nyckel: 220137418	Län- och kommunkod 2283	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-23
Distrikt Sånga Socken: Sånga	Distriktskod 321022	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-13

Adress

Adress Sånga 238 881 92 Sollefteå	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7008221.5	628954.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 326 kvm	2 326 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2018-10-11	D-2018-00500915:1

Köp (även transportköp): 2018-10-05
Köpeskilling: 225.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-04-04, 169.783 sek, dnr 12241078588	2024-04-05	D-2024-00104795:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande b4c7a349-117A-483F-A835-282EF3C206D7		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-10-22	D-2024-00350751:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Elledning	Förmån	Officialservitut	2283-81/153.1 Akt
Vatten-och avloppsledning	Förmån	Officialservitut	2283-81/153.2 Akt
Väg	Förmån	Officialservitut	2283-81/153.3 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)

423373-3	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2024	259.000 SEK	210.000 SEK	49.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety	

Värderingsenhet småhusmark 301549281.

Taxeringsvärde 49.000 SEK	Riktvärdeområde 2283011	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 326 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301549283.

Bebyggelse Frliggande	Taxeringsvärde 210.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 130 kvm	Biutrymmesyta 20 kvm	Värdeyta 134 kvm
Nybyggnadsår 1900	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1981-10-23	2283-81/153 Akt
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering	2020-03-02	2283-2019/27 Akt

Ursprung

Sollefteå Sånga Prästbord 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Sånga Prästbordet 1:10	1989-09-27	2283-89/62 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontor beteckning: Härnösand Telefon: 0771-63 63 63
Källa: Lantmäteriet	