

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Härjedalen

Fastighetsbeteckning

Älvros Kyrkby 12:6

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel och vita detaljer. Tegeltak i dåligt skick. Igenvuxen tomt, snötäckt.

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	Härjedalen Älvros Kyrkby 12:6	Lagfaren ägare	F-565-25-23
Objektets adress	Andåsen 181 842 93 Sveg	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-21

Allmän beskrivning

Byggnad	Äldre byggnad i dåligt skick uppförd i 1 ½ våning samt del med källare/krypgrund
Byggnadsarea	ca 100 kvm (uppskattat), ca 4 rum och kök
Tomtmark	3 474 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av naturtomt, igenvuxen. Snötäckt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är avskilt och lantligt beläget ca 9 km norr om Älvros och ca 2,5 mil från Sveg, se även karta i bilaga. Fastigheten nås via mindre väg, där den sista sträckan ej var plogad vid besiktningstillfället. Närhet till järnvägen (Inlandsbanan). Omgivningen utgörs av naturmark med skog mm. Förskola, skola, hälsocentral och serviceutbud finns i Sveg.
Övrigt	-

Marknadsvärde

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

50 000 kronor

Bedömt värdeintervall 25 000 – 75 000 kronor

Kr/m ² byggnadsarea	500 kr/m ²	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,6
Kr/m ² markareal	14 kr/m ²		

Sundsvall 2025-03-27

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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	Utvändig okulärbesiktning av fastigheten har skett av Malin Von Sicard utan närvaro av fastighetsägaren. Marken var vid besiktningstillfället täckt med snö. 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	I byggnaden noterades äldre elledningar. Funktion okänd, men el/ledningarna bedöms vara i äldre/mycket dåligt skick. Vidare undersökning rekommenderas.
Vatten	Enligt taxeringen saknas vatten*
Avlopp	Enligt taxeringen saknas avlopp*
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	*) I köket noterades diskbänk med kran/avlopp. Funktion avseende VA är okänd, men bedöms vara i äldre/mycket dåligt skick. Vidare undersökning rekommenderas.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Byggnad i 1 1/2 våningar samt del med källare/krypgrund
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Okänt, äldre
Byggteknik	Grund	Källare/krypgrund
	Stomme	Trä, dåligt skick
	Fasad	Träpanel, dåligt skick
	Fönster	1-glas och 2-glas. Äldre, vita. Dåligt skick. Flertalet skadade rutor.
	Yttertak	Tegel, äldre. Dåligt skick, taket har rasat in på flera ställen
	Värme	Vedspis och kakelugnar, bedöms ej vara i funktion/godkända.
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Hall, kök och ca 4 rum
	Våning 2	Vind
Kök		Äldre kök i dåligt skick. Äldre skåpinredning, diskbänk och vedspis.
Hygienrum		Saknas
Invändiga ytskikt	Golv	Trä
	Vägg	Tapet/målade/träpanel
	Tak	Målat/träpanel
Standard/skick		Genomgående äldre/skadade ytskikt
		Byggnaden synes stått tom- och kallställd under en längre tid och bedöms vara i mycket dåligt skick både in- och utvändigt, alternativt rivningsskick.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	213 Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr 86 000 kr, varav byggnad 0 kr, varav mark Tax.år: 2024 86 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 40 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Härjedalen Älvros Kyrkby GA:7. Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 23-ÄLV-415.1, Ändamål: Avloppsledning, 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 besiktningen fanns det delvis möbler i byggnaden. 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 friliggande småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring Älvros från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 75 – 150 m² och tomtareal < 10 000 m². Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen. Köpeskillingarna ligger mellan ca 170 000 – 700 000 kr, motsvarande ca 1 400 – 7 400 kr/m² med ett genomsnitt på ca 3 900 kr/m² samt K/T 0,5-2,2.

Värderingsobjektet är taxerad som typkod 213 (Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr). Den äldre byggnaden på värderingsobjektet bedöms vara i mycket dåligt skick. En jämförelse görs därav med sålda fastigheter med typkod 213 samt även typkod 210 (Småhusenhet, tomtmark) inom samma riktvärdeområde som värderingsobjektet, belägna öster om Sveg. Köpeskillingarna i relation till markarealen återfinns i genomsnitt i nivån ca 63 kr/m² och K/T 2,2 se nedanstående tabell, avser huvudsakligen taxering 2021.

Beteckning	Datum	Tomt	KT	Kvmpris	Summa	Typkod
YTTERBERG 20:5	2024-10-31	6 693	1,1	15	100 000	213
ULVKÄLLA 3:92	2024-09-08	3 318	0,6	15	51 000	213
ÄLVROS KYRKBY 16:14	2024-07-28	5 521	3,8	63	350 000	213
ÄLVROS KYRKBY 19:19	2024-07-15	1 962	1,6	59	115 000	213
ÄLVROS KYRKBY 38:10	2024-07-12	2 013	2,9	104	210 000	213
ÄLVROS KYRKBY 10:23	2024-06-25	5 931	4,0	62	370 000	213
YTTERBERG 21:15	2024-04-02	5 058	4,6	83	420 000	213
KOLSÄTTER 8:23	2023-10-11	4 503	0,7	13	60 000	210
ÄLVROS KYRKBY 9:13	2023-09-22	1 285	2,1	117	150 000	213
YTTERBERG 37:18	2023-06-27	3 120	1,3	35	110 000	210
YTTERBERG 37:26	2022-06-11	1 259	2,3	119	150 000	213
KOLSÄTTER 3:5	2022-04-19	1 461	1,6	72	105 000	213
Medel			2,2	63		

Tabell försäljningar typkod 210 och 213. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet har tidigare sålts år 2003 och 2007 för 20 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre avskilt läge invid järnvägen. Byggnaden synes stått tom- och kallställd under en längre tid och bedöms vara i mycket dåligt skick både in- och utvändigt, alternativt rivningsskick. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Fasad långsida med rödmålad träpanel och vita detaljer. Tegeltak i dåligt skick.

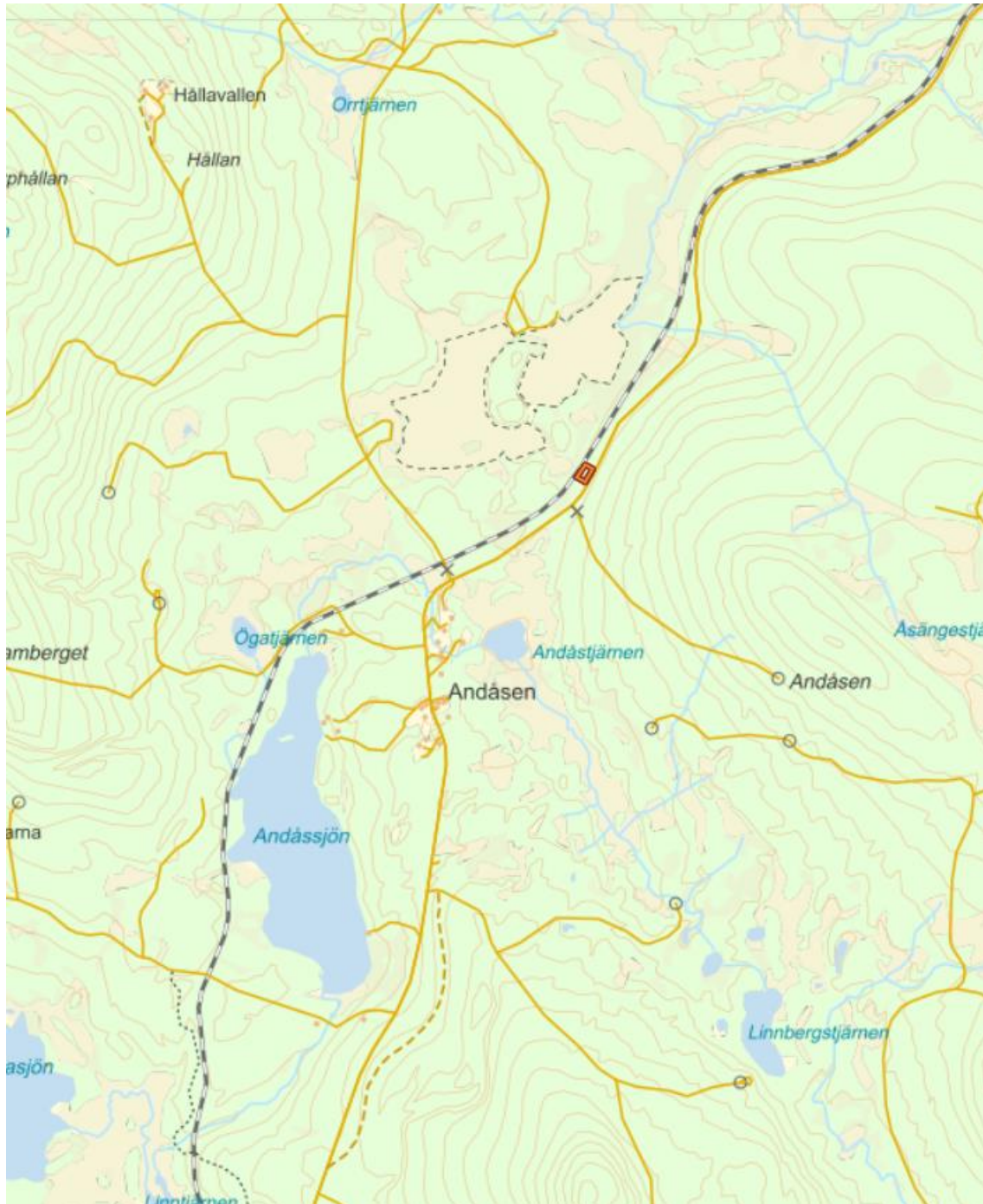


Foto, huvudbyggnad. Fasad gavel och långsida med rödmålad träpanel och vita detaljer. Tegeltak i dåligt skick. Brokvist.



Foto, huvudbyggnad. Gavelfasad och igenvuxen tomt med sly/träd, snötäckt.

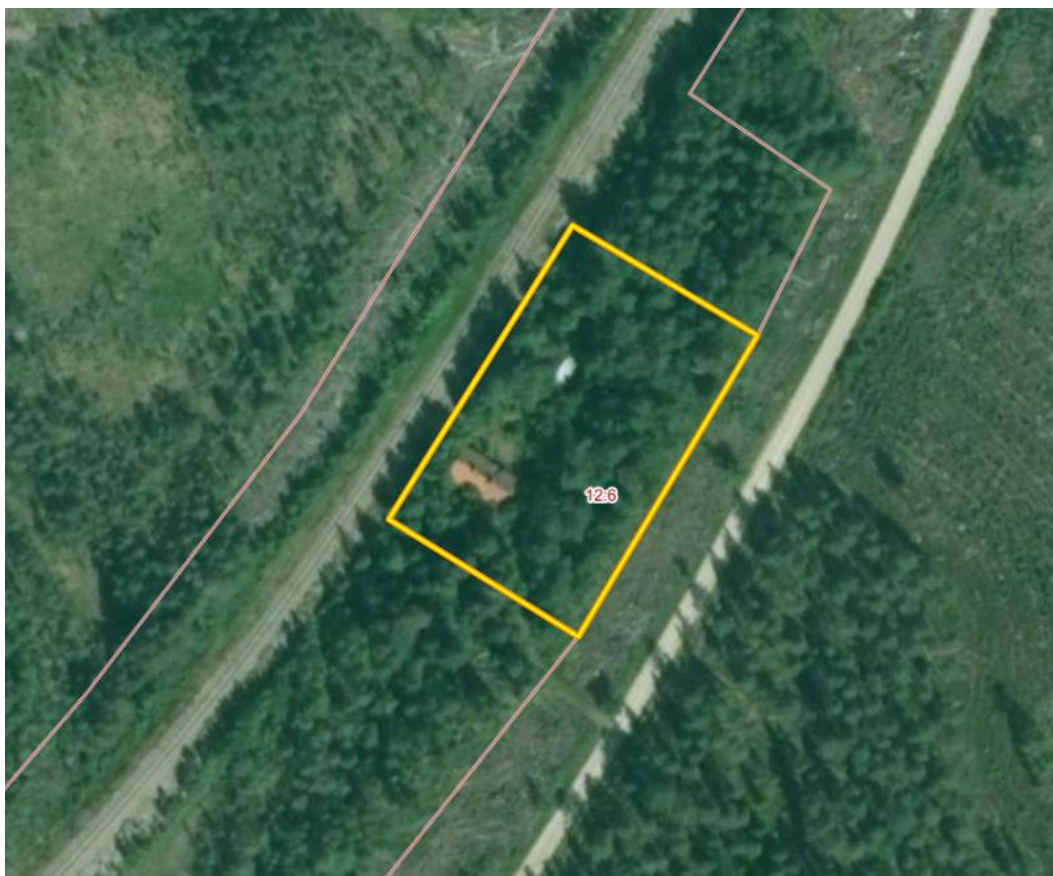
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

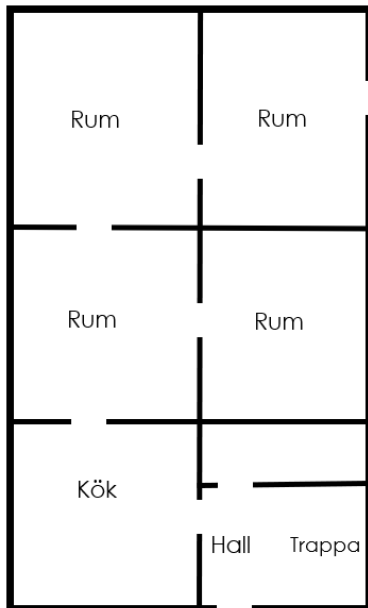


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofot. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Översiktlig skiss upprättad vid besiktningstillfället.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-19

Fastighet

Beteckning Härjedalen Älvros Kyrkby 12:6	UUID: 909a6a83-6050-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2013-03-26
Nyckel: 230042934	Län- och kommunkod 2361	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-07
Distrikt Älvros Socken: Älvros	Distriktskod 319003	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-18

Adress

Adress Andåsen 181 842 93 Sveg	
--------------------------------------	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6887624.5	483231.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	3 474 kvm	3 474 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
			D-2024-00294495:1
Bodelning pga. äktenskapsskillnad: 2024-03-25			
Anmärkning: Beviljad d-2024-00322366:1			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-27, 38 633 sek (beslutsnummer 1225610367)	2025-03-04	D-2025-00075448:1
Utmätning 2025-02-27, 38 633 sek (beslutsnummer 1225610318)	2025-03-04	D-2025-00075467:1
Anmärkningar: Avser inteckning 82/2261 Avser inteckning 88/4581		
Utmätning 2025-03-04, 42.580 sek beslutsnummer 1225673753	2025-03-06	D-2025-00079102:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 40.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	30.000 SEK	1982-05-26	82/2261
2	10.000 SEK	1988-10-19	88/4581

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avloppsledning	Förmån	Officialservitut	23-ÄLV-415.1 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (213)			
326738-6			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde
	2024	86.000 SEK	86.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
Värderingsenhet småhusmark 017856486.			
Taxeringsvärde 86.000 SEK	Riktvärdeområde 2361901	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig	
Tomtareal 3 474 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Vatten saknas Avlopp saknas	
	Antal lika 1		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Härjedalen Älvros Kyrkby GA:7

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1973-03-02	23-ÄLV-415 Akt
Anläggningsåtgärd	2013-03-26	2361-12/23 Akt

Ursprung

Härjedalen Älvros Kyrkby 12:3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-Älvros Kyrkby 12:6	1992-06-03	2380-92/20 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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