

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ånge

Fastighetsbeteckning

Klöstre 25:1

Värdebidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasad med rödmålad träpanel med vita detaljer. Tomt med gräsmatta.

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	Ånge Klöstre 25:1	Lagfaren ägare	F-701-25-22
Objektets adress	Klöstre 268 841 75 Torpshammar	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-31

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1935. Uppförd i 1 ½ våning samt del med källare
Boarea	109 m ² (enligt taxeringen). <i>Verklig boarea synes större och uppskattas till ca 135 m² (ej uppmätt), fördelad på 5 rum och kök</i>
Biarea	16 m ² (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 140 m ² markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd mm.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget strax nordväst om Torpshammar, knappt 4 mil öster om Ånge och knappt 6 mil väster om Sundsvall, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse med småhus, gårdar och lantbruk. Förskola, skola F-6 och livsmedelsbutik mm finns i Torpshammar. Ytterligare utbud med service finns i Fränsta/Ljungaverk samt i Ånge
Övrigt	Det finns även ett uthus/garage

Marknadsvärde

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

750 000 kronor

Bedömt värdeintervall 675 000 – 825 000 kronor

Kr/m ² Boarea (uppskattad)	5 556 kr/m ²	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,6
---------------------------------------	-------------------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-04-11

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Malin Von Sicard i utan närvaro av fastighetsägaren.</p> <p>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.</p>
Miljöaspekter	<p>Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.</p>

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät*
Vatten	Kommunalt vatten*
Avlopp	Kommunalt avlopp*
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	*) Vid besiktningstillfället var el, vatten och avlopp avstängt/frånkopplat. Funktion okänd. Vidare undersökning rekommenderas.
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar samt del med källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1935 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Del med källare resp. torpargrund. Fuktfläckar noterades i källaren.
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel. Nedre del av panel, delvis i sämre skick
	Fönster	3-glas. Nya, vita (ca 2017/2019)
	Yttertak	Plåt med tegelprofil. Vindskivor i sämre skick. Enligt uppgift finns mikrobiell påväxt på underlagstakets undersida, vidare undersökning rekommenderas.
	Värme	Vattenburen via radiatorer till markvärmepump (Nibe, ca 2008). Funktion okänd, vidare undersökning rekommenderas. Vid besiktningstillfället stod byggnaden kallställd. Det finns även en öppen spis som fn ej nyttjas, godkänd funktion avseende rökkanaler, ej verifierad.
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Källare med pannrum, förråd och tvättmaskin samt torktumlare mm
	Våning 2	Entréplan med hall, wc/dusch, kök, matrum och vardagsrum
	Våning 3	Våning 1 trappa med hall, 3 sovrum, wc och klk
Kök	Utformning	Vinkelkök med köksö. Normal modern standard. Renoverat ca 2020/2021
	Utrustning	Svarta skåpluckor. Spishäll, fläkt (anslutning ej klar), kylskåp, frys, diskmaskin och ugn (Gorenje). Skåp och vitvaror från IKEA, förutom ugn
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Golv och vägg med plastmatta. Äldre/skadat ytskikt som är missfärgat i dusch.
	Utrustning	Tvättställ med kommod, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Målad vägg. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ med kommod och toalett
Tvättstuga	Utrustning	Enkel tvättstuga i källaren med tvättmaskin (Electrolux) och torktumlare (Cylinda)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel
	Tak	Målat/träpanel
		Huvudsakligen uppfräschade/nya ytskikt. Visst färdigställande återstår liksom vissa lister och foder mm
Övrigt		Inglasat uterum
Standard/skick		Äldre byggnad med huvudsakligen normal standard och skick, delvis renoverad.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Uthus och garage	Äldre uthus och garage med träpanel och plåttak. Ansluten till el och vatten. Enligt uppgift, värme via kulvert från bostadshuset. Byggnadsarea ca 70 m ² (uppskattad yta) <i>Byggnaden ligger delvis utan för fastighetsgränsen, se vidare i avsnitt "Ekonomiska data" nedan.</i>
------------------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 285 000 kr, varav byggnad 231 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 54 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 671 500 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Ånge Klöstre GA:3. Ändamål: vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades. <i>Infart, del av trädgård och garage ligger utanför fastighetsgränsen. Enligt uppgift från fastighetsägaren finns nyttjanderättsavtal. Värderaren har inte tagit del av avtal/villkor mm. Vidare undersökning rekommenderas</i>
Övrigt		-
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

Energideklaration	Energideklaration utförd: 2020-09-07. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. På gården fanns det flera äldre bilar mm. 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 2020-01-01 och framåt med en boarea mellan 70 – 180 m², tomtareal < 6 000 m², < 40 standardpoäng och K/T > 0,5. Materialet har gällrats från fastigheter med strand/strandnära lägen.

Köpeskillingarna i relation till boarean varierar mellan ca 1 300 – 11 000 kr/m², se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,8 -5,0, med en genomsnittlig nivå på 2,6 (avser huvudsakligen taxering 2021).

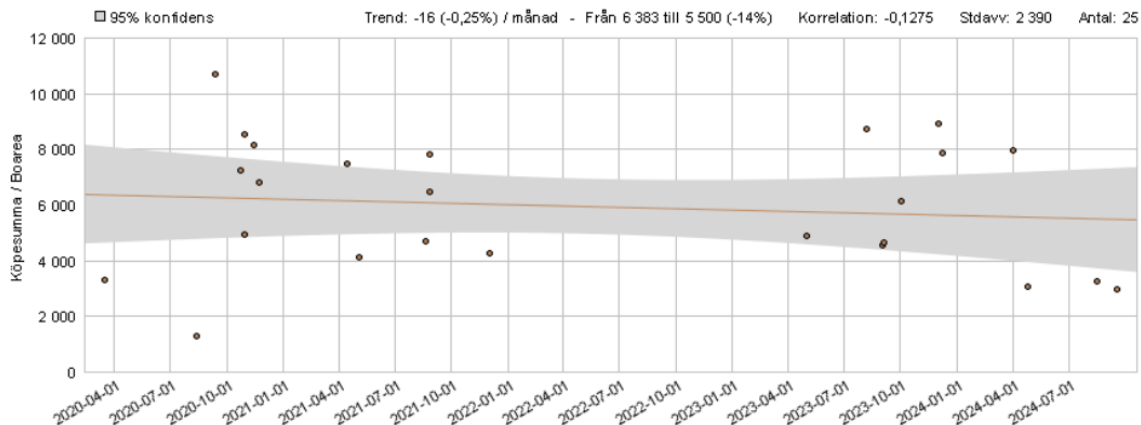


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Varav försäljningar från 2023-01-01 och framåt redovisas i nedanstående tabell. I genomsnitt uppgår köpeskillingen i relation till boarean till 5 512 kr/m² och K/T 2,2 under perioden.

Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	KT	Kvmpris	Summa
KLÖSTRE 2:81	2024-09-17	101		28	1918	2 141	1,2	2 970	300 000
KLÖSTRE 2:56	2024-08-15	154	106	30	1952	2 572	1,6	3 246	500 000
KLÖSTRE 2:35	2024-04-25	119	86	28	1962	1 684	1,4	3 067	365 000
KLÖSTRE 29:2	2023-12-08	84	75	30	1954	1 309	2,7	7 857	660 000
TIRSTA 1:51	2023-12-01	71	72	27	1915	4 810	3,3	8 943	635 000
LILLBODA 1:84	2023-10-02	130	60	30	1945	1 710	3,1	6 153	800 000
GIM 1:86	2023-09-04	75	40	37	1945	1 000	1,5	4 666	350 000
ÖSTERVALLSTA 3:55	2023-09-01	120	22	32	1935	4 470	1,8	4 583	550 000
KLÖSTRE 30:3	2023-08-07	102	15	37	1930	700	3,6	8 725	890 000
KLÖSTRE 2:44	2023-05-02	115	70	25	1964	2 045	2,4	4 913	565 000
							Medel	2,2	5 512

Tabell försäljningar. Källa UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalbra läge i området. Byggnaden är äldre med huvudsakligen normal standard och skick, delvis renoverad. Värdet bedöms sammantaget återfinnas kring den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad bostadshus med inglasad uteplats. Röd träpanel med vita detaljer.



Foto, fasad mot baksidan av bostadshus. Röd träpanel med vita detaljer.



Foto, uthus och garage med röd träpanel och vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

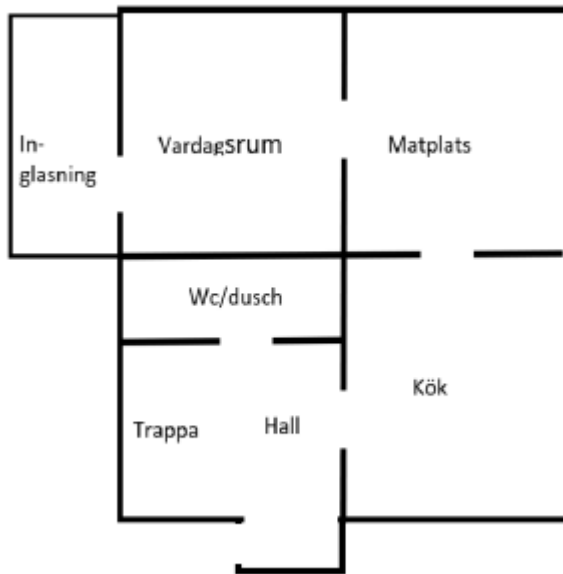


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

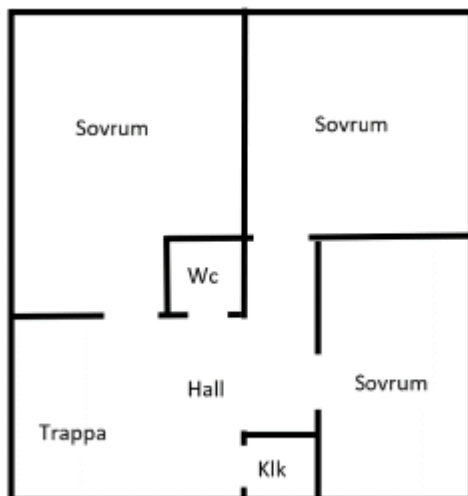


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss, entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planskiss, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-31

Fastighet

Beteckning Ånge Klöstre 25:1	UUID: 909a6a81-6102-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-18
Nyckel: 220106560	Län- och kommunkod 2260	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-14
Distrikt Torp Socken: Torp	Distriktskod 320007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-28

Adress

Adress

Klöstre 268
841 75 Torpshammar

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6928925.1	567560.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 140 kvm	1 140 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2020-10-23	D-2020-00442129:1

Köp (även transportköp): 2020-10-22
Köpeskilling: 790.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-11, 792 792 kronor, beslutsnummer 1225748704	2025-03-13	D-2025-00088934:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 53290f8b-3bad-492a-a499-560F2CAA9DAF

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 671.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	220.000 SEK	1991-10-31	91/27958
2	50.000 SEK	2000-12-18	00/10924
3	40.000 SEK	2008-05-23	08/9836
4	361.500 SEK	2020-10-23	D-2020-00442129:2

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
124708-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	285.000 SEK	231.000 SEK	54.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper

Värderingsenhet småhusmark 050657497.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
54.000 SEK	2260009	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 140 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 050658497.

Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	231.000 SEK	30
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta
109 kvm	16 kvm	112 kvm

Nybyggnadsår 1935	Tillbyggnadsår	Värdeår 1935
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar Ånge Klöstre GA:3
--

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1936-12-12	22-TOR-1672 Akt

Ursprung

Ånge Klöstre 18:2, 22:4

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Torp Lillhem 1:1	1967-01-16	22-AD94/1965 Akt
Y-Torp Klöstre 25:1	1988-06-08	2281-87/203 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet