

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ovanåker

Fastighetsbeteckning

Södra Edsbyn 7:26

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med beigea detaljer, altan delvis med tak.

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	Ovanåker Södra Edsbyn 7:26	Lagfaren ägare	F-928-25-21
Objektets adress	Uhrskroken 7 828 32 Edsbyn	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-14

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1911. Uppförd i 2 våningar.
Boarea	123 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	17 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	927 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av grusad infart, gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 km öster om Edsbyns centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villabebyggelse och verksamhetslokaler. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Edsbyn, Alfta och Bollnäs.
Övrigt	Det finns även garage och förråd på tomten.

Marknadsvärde

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

850 000 kronor

Bedömt värdeintervall 775 000 – 925 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 911 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,26
---------------	--------------	------------------------------------	------

Söderhamn 2025-04-22

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

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 Peder Lindblom i närvaro av fastighetsägaren. 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	Inga kända avvikelser, enligt fastighetsägaren.
El	El ansluten till allmänt nät.
Vatten	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1911
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel Huvudsakligen 3-glas fönster Tegel-/betongpannor Vattenburen via radiatorer/fjärrvärme, vedkamin på entréplan och öppen spis på våning 1 tr. Självdagsventilation Beträffande eldstäder kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt.
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med trapphus, hall, dusch/wc, kök och matrum i ett samt vardagsrum. Våning 1 trappa med hall, balkong, wc, fd duschrum, 3 sovrum och förråd.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök. Med matplats. Normal standard i normalt skick. Ljusa skåpluckor. Spis/ugn (Cylinda), fläkt (Electrolux), separata kyl- & frysskåp (Bosch) och diskmaskin (Cylinda).
Hygienrum - bv	Ytskikt Utrustning	Dusch/wc/tvätt. Vägg med våtrumstapet/plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ (kommod), toalett, duschalkov (glasdörr), paxfläkt, tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (AEG) och tvättbänk.
Hygienrum - 1 tr	Ytskikt Utrustning	Wc. Vägg med våtrumstapet. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett.
Hygienrum - 1 tr	Ytskikt Utrustning	Äldre duschrum. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, duschhörna (används ej).
Tvättstuga	Utrustning	Se hygienrum bv ovan.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta Tapet/målade Vitmålade/träpanel/vita taksivor
Övrigt		
Standard/skick		Äldre delvis moderniserad byggnad med normal standard i normalt skick. Äldre fd duschrum på våning 1 tr. Relativt nyligen bytt/målat fasadpanel och fönsterfoder.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad 2	Garage med trä fasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som förråd. Enkel standard i för ändamålet normalt skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.
Byggnad 3	Förråd/matkällare/vedbod. Byggnad med trä fasad och tegeltak. Innefattar 3 utrymmen. Enkel standard i för ändamålet normalt skick. Byggnadsarea ca 35 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 675 000 kr, varav byggnad 518 000 kr, varav mark 157 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 531 250 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	Energideklaration utförd: 215-09-25. Energiklass C. Källa: Boverket.
Försäkring	Ej försäkrad för närvarande, enligt ägaren.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna huvudsakligen avflyttade/avstädade. 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 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 73 och 185 kvm samt tomtareal mellan 710 och 4 602 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen och byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 575 000 – 1 790 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 563 – 15 753 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 3,7, med en genomsnittlig nivå på 1,5 det senaste året.

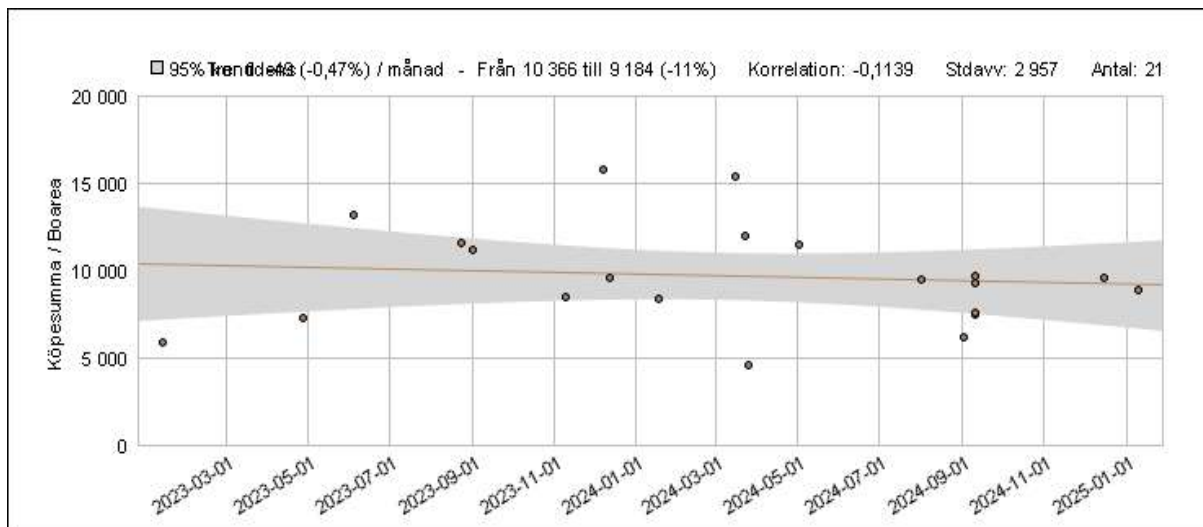


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Ett närliggande småhus, Södra Edsbyn 7:24, med byggår 1940 och boarea på 139 kvm såldes i september 2024 för 1 050 000 kr, K/T 1,26 och 7 553 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra och centralt läge. Byggnaden är en äldre delvis moderniserad bostad med normal standard i normalt skick.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre till mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, entréside, vitmålad träpanel med beigea detaljer.



Foto, huvudbyggnad, vitmålad träpanel med beigea detaljer, vidbyggd jordkällare.



Foto, huvudbyggnad, baksida, vitmålad träpanel med beigea detaljer, altan.

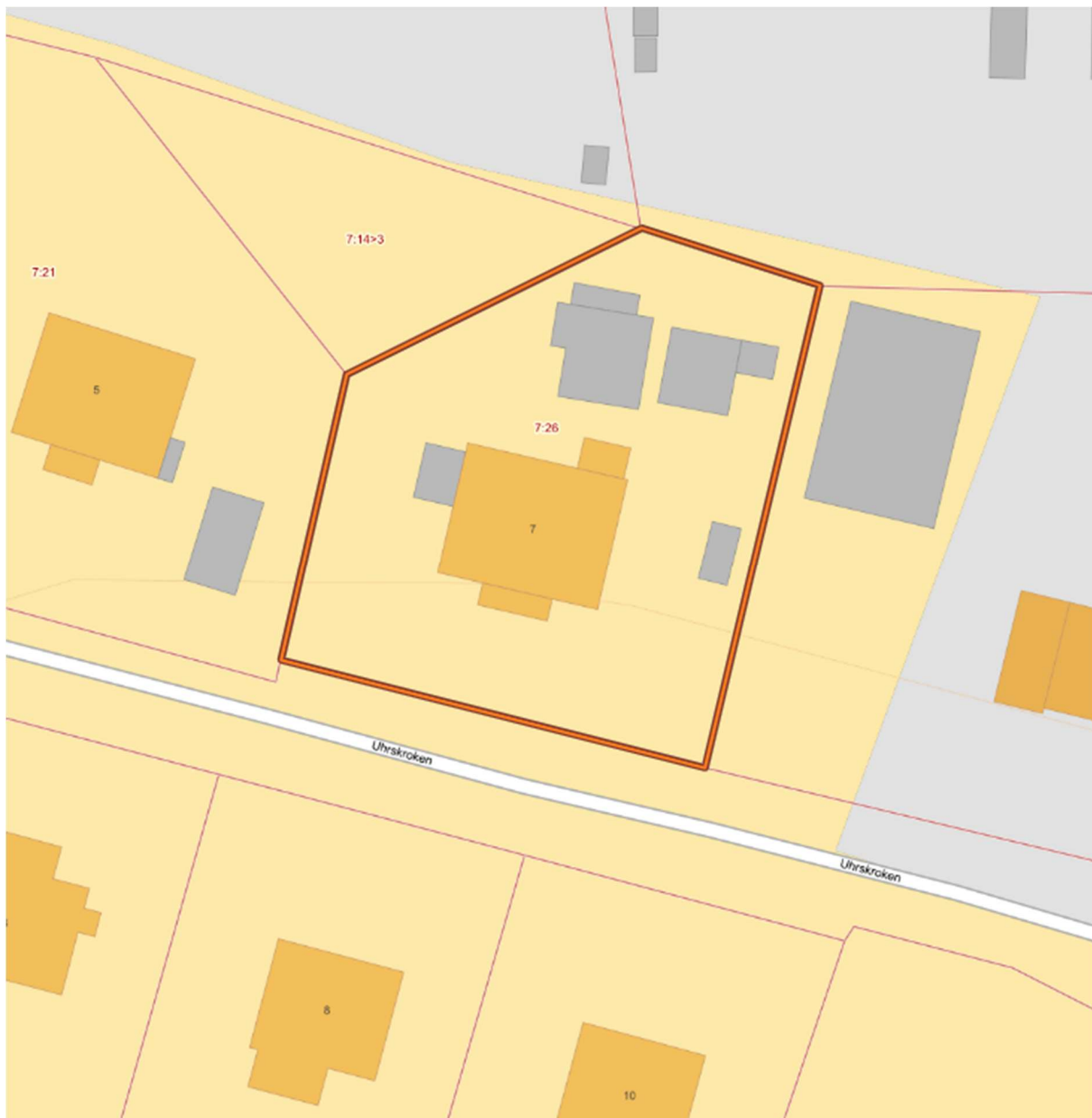


Foto, övriga byggnader, garage och förråd, rödmålad träfasad med vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

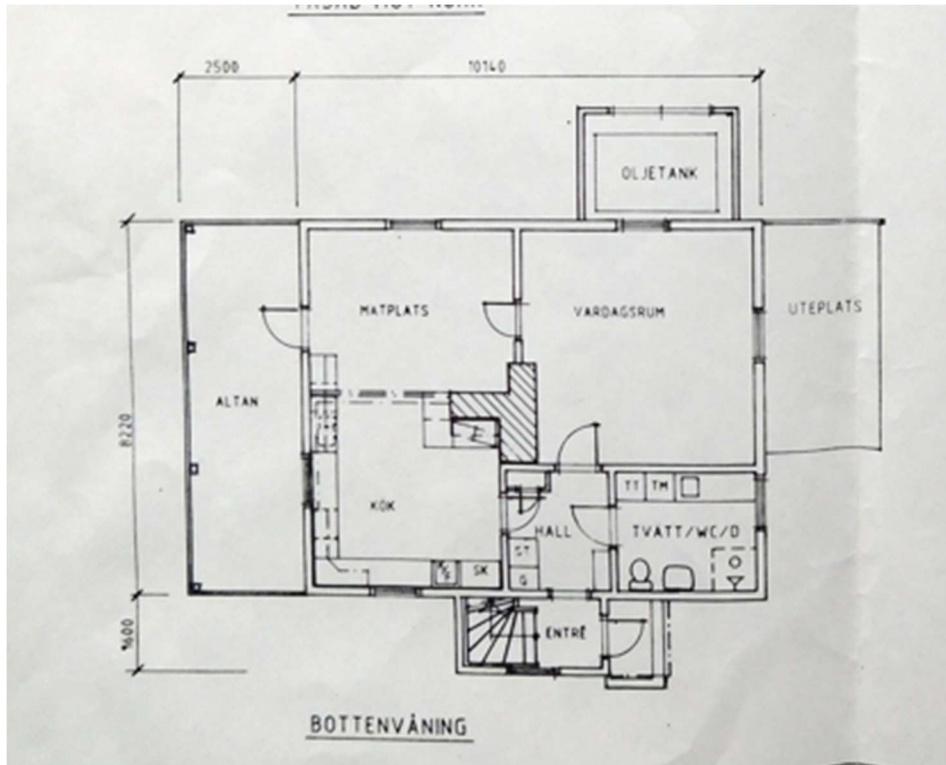


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

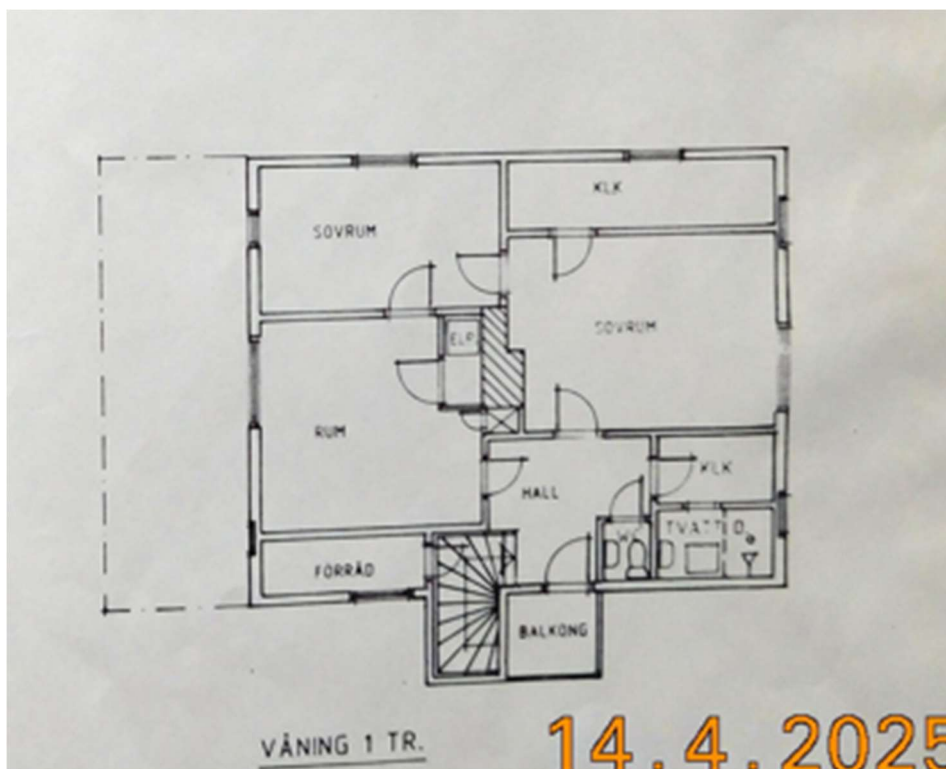


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning (tillhandahållen av fastighetsägaren)



Planritning, bottenvåning. Ej skalendig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, våning 1 tr. Ej skalendig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-13

Fastighet

Beteckning Ovanåker Södra Edsbyn 7:26	UUID: 909a6a7d-9b1d-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 210055552	Län- och kommunkod 2121	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-20
Distrikt Ovanåker Socken: Ovanåker	Distriktskod 318016	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-11

Adress

Adress	
Uhrskroken 7 828 32 Edsbyn	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6804944.6	544382.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	927 kvm	927 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2016-01-04 Köpeskilling: 625.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-17 460 267 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-85103-25.	2025-02-19	D-2025-00059335:1
Anmärkningar: Avser inteckning 88/5807 Avser inteckning 89/8457 Avser inteckning 89/8459 Avser inteckning d-2016-00011571:3		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 531.250 SEK

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		45.000 SEK	1988-05-11	88/5807
Innehavare: 88/5808 Föreningsbanken Region Södra Norrländ Box 50 83121 Östersund				
Anmärkning: Cfd 94/36				
2		284.000 SEK	1989-06-16	89/8457
3		101.000 SEK	1989-06-16	89/8459
4		101.250 SEK	2016-01-11	D-2016- 00011571:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1965-06-04	21-OVÅ-1501 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
369743-4				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	675.000 SEK	518.000 SEK	157.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 046339446.				
Taxeringsvärde 157.000 SEK	Riktvärdeområde 2121002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig		

Tomtareal 927 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 046340446.		
Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 518.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 123 kvm	Biutrymmesyta 17 kvm	Värdeyta 126 kvm
Nybyggnadsår 1911	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
Sammanläggning Avstyckning	1940-01-30	21-OVÅ-659 Akt
Ägoutbyte Övriga åtgärder Arealavmätning	1967-04-21	21-OVÅ-1553 Akt

Ursprung

Ovanåker Södra Edsbyn 7:6, 7:14

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Ovanåker Södra Edsbyn 7:26	1980-06-01	21-80:510 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet