

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Kramfors

Fastighetsbeteckning

Limsta 18:99 & 18:100

Värdefidpunkt

Juni 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gulmålade träpaneler samt vita detaljer. Trädgård med högt gräs mm.

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	Kramfors Limsta 18:99 & 18:100	Lagfaren ägare	F-869-24-22
Objektets adress	Norrlimstavägen 33 872 31 Kramfors	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-06-04

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1924. Uppförd i 1 1/2 våning samt källare
Boarea	100 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	7 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	750 Kvm total markareal (400+350 kvm) Obebyggda delar utgörs av igenvuxen trädgård med gräsmatta, buskar och träd samt smal/igenvuxen infart.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget knappt 1 km öster om centrala Kramfors, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs område med småhus och av naturmark mm. Kramfors är centralort i kommen och har ca 9 000 st invånare. Här finns skola, förskola, hälsocentral och centrum med visst serviceutbud mm.
Övrigt	Det finns även ett uthus.

Marknadsvärde

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

75 000 kronor

Bedömt värdeintervall 50 000 – 100 000 kronor

Kr/kvm Boarea	750 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,3
---------------	------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2024-06-20

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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät*
Vatten	Kommunalt vatten (enligt taxeringen)*
Avlopp	Kommunalt avlopp (enligt taxeringen)*
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	*) Vid besiktningstillfället, var el, värme, vatten och avlopp avstängt/frånkopplat, vilket medför risk för skador. Vidare undersökning rekommenderas
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våningar samt del med källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1924 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Källare
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel, målnings/renoveringsbehov
	Fönster	2-glas. Äldre. Färg: vita. Målnings/renoveringsbehov
	Yttertak	Plåt, äldre. Målnings/renoveringsbehov
	Värme	Vattenburen via radiatorer till panna Exonom. Oljetank finns i källaren. Funktion okänt. Vidare undersökning rekommenderas. Det finns även en luft/luftvärmepump (Mitsubishi)
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Källare med oljetank mm
	Våning 2	Entréplan med hall, wc/dusch, frd, pannrum, kök, vardagsrum och rum
	Våning 3	Våning 1 trappa med hall, 2 sovrum samt kattvind/frd
Kök	Utformning	Äldre kök med matplats
	Utrustning	Ljusa skåpluckor (luckor saknas delvis). Spis (Electrolux), fläkt, diskmaskin (Elektro Helios), kyl/frys (Bosch)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch/tvätt. Vägg och golv med plastmatta. Ytskikt slitna/skadade.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch med plastvägg, delvis lösa, samt tvättmaskin (Cylinda)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta/trä
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel
	Tak	Målat/träpanel/pappspänt/betong Genomgående äldre, slitna/skadade ytskikt. Fuktbläckar noterades i tak och vägg i sovrum på entréplan.
Övrigt		Uteplats med tak
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard och äldre slitet skick. Eftersatt underhåll. Genomgående renoveringsbehov

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Uthus	Äldre byggnad med träfasad och papptak. Låg standard och äldre, dåligt skick. Nyttjas som kallförråd. Byggnadsarea ca 25 kvm (uppskattat). Det finns även en äldre jordkällare

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 259 000 kr, varav byggnad 186 000 kr, varav mark 73 000 kr. Limsta 18:99 och Limsta 18:100 är samtaxerade
Pantbrev	Inteckningshavare	Limsta 18:99 och Limsta 18:100 är samintecknade och belastas totalt av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 270 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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 byggnaderna möblerade och delvis 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 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 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan 50 – 150 m² och standardpoäng < 29.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 40 000 – 940 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 600 – 12 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,2 – 2,8, med en genomsnittlig nivå på 1,5.

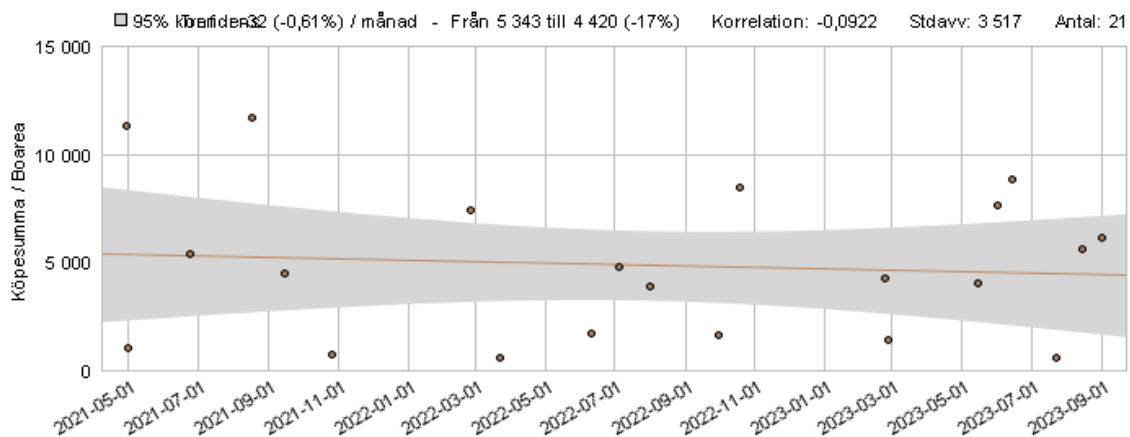


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

De lägsta nivåerna mellan ca 600 – 2 000 kr/m² avser huvudsakligen äldre objekt med lägre standard och eftersatt underhåll/renoveringsbehov.

Värderingsobjektet bedöms ha ett något sämre läge i området. Byggnaden är äldre med låg standard och äldre slitet skick. Eftersatt underhåll. Genomgående renoveringsbehov. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad bostadshus. Gulmålad träpanel med vita detaljer. Trädgård med högt gräs.



Foto, gavelfasad bostadshus. Gulmålad träpanel med vita detaljer. Trädgård med buskar och träd samt högt gräs

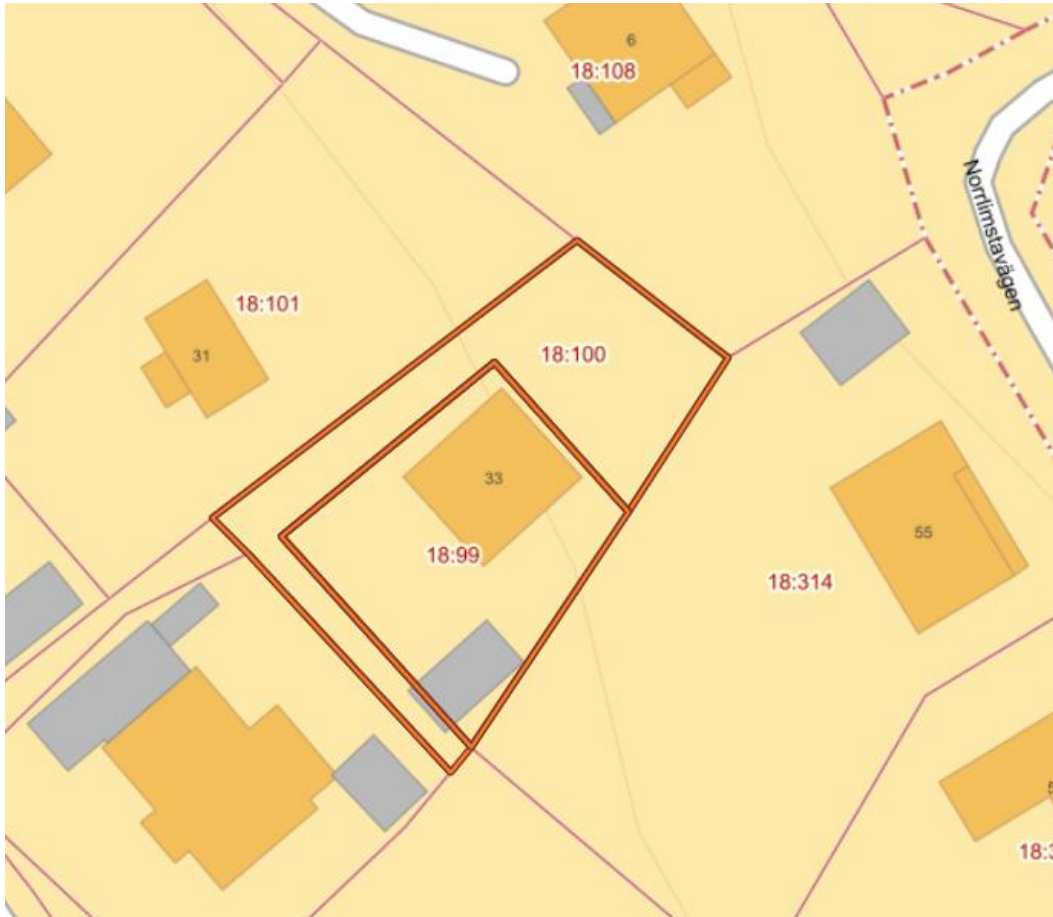


Foto, uthus med rödmålad träpanel samt vita och gröna detaljer

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

038 Allmän+Taxering 2024-06-20

Fastighet

Beteckning Kramfors Limsta 18:99	UUID: 909a6a80-2db4-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 220027890	Län- och kommunkod 2282	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-04-29
Distrikt Gudmundrå	Distriktskod 321008	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-06-19

Adress

Adress Norrlimstavägen 33 872 31 Kramfors	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6981210.6	642193.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	400 kvm	400 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-04-22 11 717 sek jämte ränta och kostnader, 14-148086-23	2024-04-26	D-2024-00130739:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 226b1bd8-70EB-4388-AAF1-39C1939E7065 Avser inskrivet ägande 9b92b101-5CDA-4D0F-BBE0-4556282E76F1 Avser inskrivet ägande e948cfbb-b885-428B-97D4-85CF32DEE4BEFASTIGHET kramfors limsta 18:100 Avser inskrivet ägande fd92c8c6-CABE-4DFE-AC58-1FD67B2360C0FASTIGHET kramfors limsta		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
18:100 Avser inteckning 90/10073FASTIGHET kramfors limsta 18:100 Belastar kramfors limsta 18:100		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 270.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	229.000 SEK	1990-09-28	90/10071
Beviljad i/Belastar även: Kramfors Limsta 18:100			
2	41.000 SEK	1990-09-28	90/10073
Beviljad i/Belastar även: Kramfors Limsta 18:100			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Stg 963, 965 mfl inom norr-limsta	1976-10-21	22-KRA-2537 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
339176-6			
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	259.000 SEK	186.000 SEK	73.000 SEK
Samtaxering för registerenhet Kramfors Limsta 18:99, 18:100			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp

Värderingsenhet småhusmark 034894495.		
Taxeringsvärde 73.000 SEK	Riktvärdeområde 2282002	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 750 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 034895495.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 186.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 100 kvm	Biutrymmesyta 7 kvm	Värdeyta 101 kvm
Nybyggnadsår 1924	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1925-01-27	22-KRA-3651 Akt

Ursprung

Kramfors Limsta 5:23

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Gudmundrå Limsta 5:32	1960-05-04	Akt
Y-Kramfors Stg 978	1988-06-08	2280-88/15 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

038 Allmän+Taxering 2024-06-03

Fastighet

Beteckning Kramfors Limsta 18:100	UUID: 909a6a80-2db5-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-10-03
Nyckel: 220027891	Län- och kommunkod 2282	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-04-29
Distrikt Gudmundrå	Distriktskod 321008	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-06-03

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6981225.9	642202.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	350 kvm	350 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-04-22 11 717 sek jämte ränta och kostnader, 14-148086-23	2024-04-26	D-2024-00130739:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 226b1bd8-70EB-4388-AAF1-39C1939E7065FASTIGHET kramfors limsta 18:99 Avser inskrivet ägande 9b92b101-5CDA-4D0F-BBE0-4556282E76F1FASTIGHET kramfors limsta 18:99 Avser inskrivet ägande e948cfbb-b885-428B-97D4-85CF32DEE4BE Avser inskrivet ägande fd92c8c6-CABE-4DFE-AC58-1FD67B2360C0 Avser inteckning 90/10073FASTIGHET kramfors limsta 18:99 Belastar kramfors limsta 18:99		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 270.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	229.000 SEK	1990-09-28	90/10071
Beviljad i/Belastar även: Kramfors Limsta 18:99			
2	41.000 SEK	1990-09-28	90/10073
Beviljad i/Belastar även: Kramfors Limsta 18:99			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Stg 963, 965 mfl inom norr-limsta	1976-10-21	22-KRA-2537 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
339176-6			
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2021	259.000 SEK	186.000 SEK	73.000 SEK
Samtaxering för registerenhet Kramfors Limsta 18:99, 18:100			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
Värderingsenhet småhusmark 034894495.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
73.000 SEK	2282002	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
750 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 034895495.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 186.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 100 kvm	Biutrymmesyta 7 kvm	Värdeyta 101 kvm
Nybyggnadsår 1924	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1952-08-21	2282K-794 Akt

Ursprung

Kramfors Limsta 5:23

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Gudmundrå Limsta 5:72	1960-05-04	Akt
Y-Kramfors Stg 979	1988-06-08	2280-88/15 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet