

## VÄRDEUTLÅTANDE

ÅNGE OVANSJÖ 1:315



2012-03-13

ÄRN: F-583-12-22

## Beskrivning och värdering av fastigheten Ånge Ovansjö 1:315

### 1 UPPDRAGET

Kronofogdemyndigheten i Luleå har uppdragit åt Svefa AB att värdera rubricerad fastighet. Värderingen skall avse marknadsvärdet, dvs det mest sannolika priset vid en försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden.

Värdetidpunkten är mars 2012.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Snöförhållanden försvårade besiktning av tomtmark samt byggnadernas utvändiga skick. Den större förrådsbyggnaden gick inte att besöka invändigt på grund av snö.

Utförda besiktningar är ej av sådan karaktär att de uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

### 2 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

Ånge Ovansjö 1:315 ligger ca 11 km väster om Ånge i Alby samhälle. Tomten består av gräsytor, buskar och träd. Byggnaden har besvär av högt Radon värde från marken ca 400 bq enligt ägaren (gränsvärde 200 bq). Vatten och avlopp är kommunalt. Fastigheten är för närvarande obebodd. **Areal:** Enligt Taxeringsuppgifter från LMV så är fastighetens totala areal 1 531 kvm.

#### **Byggnader**

a: Byggnad i 1 ½ plan med mindre källare (ca 1/3 av byggytan), och träpanel som fasad i sämre skick längst ned mot marken (fukt).

Stommen är av trä. Grunden är typ grundsula/torpargrund. Yttertakets är beklätt med plåt i sämre skick. Hänggrännor och stuprör saknas eller är i mycket dåligt skick.

Första planet består av hall, WC-utrymme, kök, sovrum med kakelugn samt vardagsrum med öppenspis. Innertaket som har varit spändpapptak är bortrivet.

Andra våningen innehåller hall med utgång till balkong i sämre skick, två sovrum varav ett med kakelugn, WC-utrymme med duschplats, tvättmaskin, tumlare samt varmvattenberedare samt förråd.

Källaren som är under ca 1/3 av byggytan består två förrådsutrymmen. Enligt

ägaren så tränger det in vatten i källaren vid snösmältning och kraftigt regn. Uppvärmning av fastigheten sker med direktverkande el samt öppenspis i vardagsrum. Kakelugnarna bör kontrolleras och provtryckas innan användning. Fastigheten har stort renoveringsbehov såväl in- som utvändigt.

Byggår: 1912  
Byggyta: ca 80 kvm  
Byggstatus: Sämre än normalt

b: Förråd/Garage/Vedbod uppfört i trä bestående av flera utrymmen. Grunden är typ sten. Yttertaket är beklätt med plåt. Inga installationer som el, vatten och avlopp är installerat till byggnaden.

Byggyta: ca 120 kvm  
Byggstatus: Mycket sämre än normalt

c: Mindre förråd uppfört i trä med träpanel som fasad. Grunden är typ sten. Yttertaket är beklätt med plåt. Inga installationer som el, vatten och avlopp är installerat till byggnaden.

Byggyta: ca 15 kvm  
Byggstatus: Mycket sämre än normalt

### 3 TAXERINGSUPPGIFTER

Taxeringskod: 220, småhusenhet, helårsbostad. Det totala taxeringsvärdet för fastigheten uppgiftsår 2011, uppgår till 103 000 kronor, fördelat på:

Byggnadsvärde: 86000 kr  
Tomtvärde: 17 000 kr

### 4 ORTSPRISMETODEN

Ortsprismaterialet omfattar 10 sålda fastigheter som ligger i samma riktvärdesområde (2260004) som värderingsobjektet. Fastigheterna är sålda 2009-03-25 och framåt. Medeltal för fastigheterna K/B (köpeskillning/taxeringsvärde) 1,5.  
Överfört på värderingsobjektet:  $1,5 \times 103\ 000\ \text{kr} = 154\ 500\ \text{kr}$ .

**5 VÄRDEBEDÖMNING**

Värderingsobjektet bedöms som mycket sämre än genomsnittet av ortsprismaterialet.

Negativa faktorer är bl.a det stora renoveringsbehov både in- och utvändigt samt att Radonvärdet (400 bq) är över gränsvärdet (200 bq).

Med utgångspunkt från den prisnivå liknande fastigheter fått vid försäljning och justering för speciella förhållanden för värderingsobjektet bedöms marknadsvärdet för fastigheten Ånge Ovansjö 1:315 uppgå till: **40 000 kronor.**

Svefa AB



Kent Wallin

**Bilagor**

Kartor

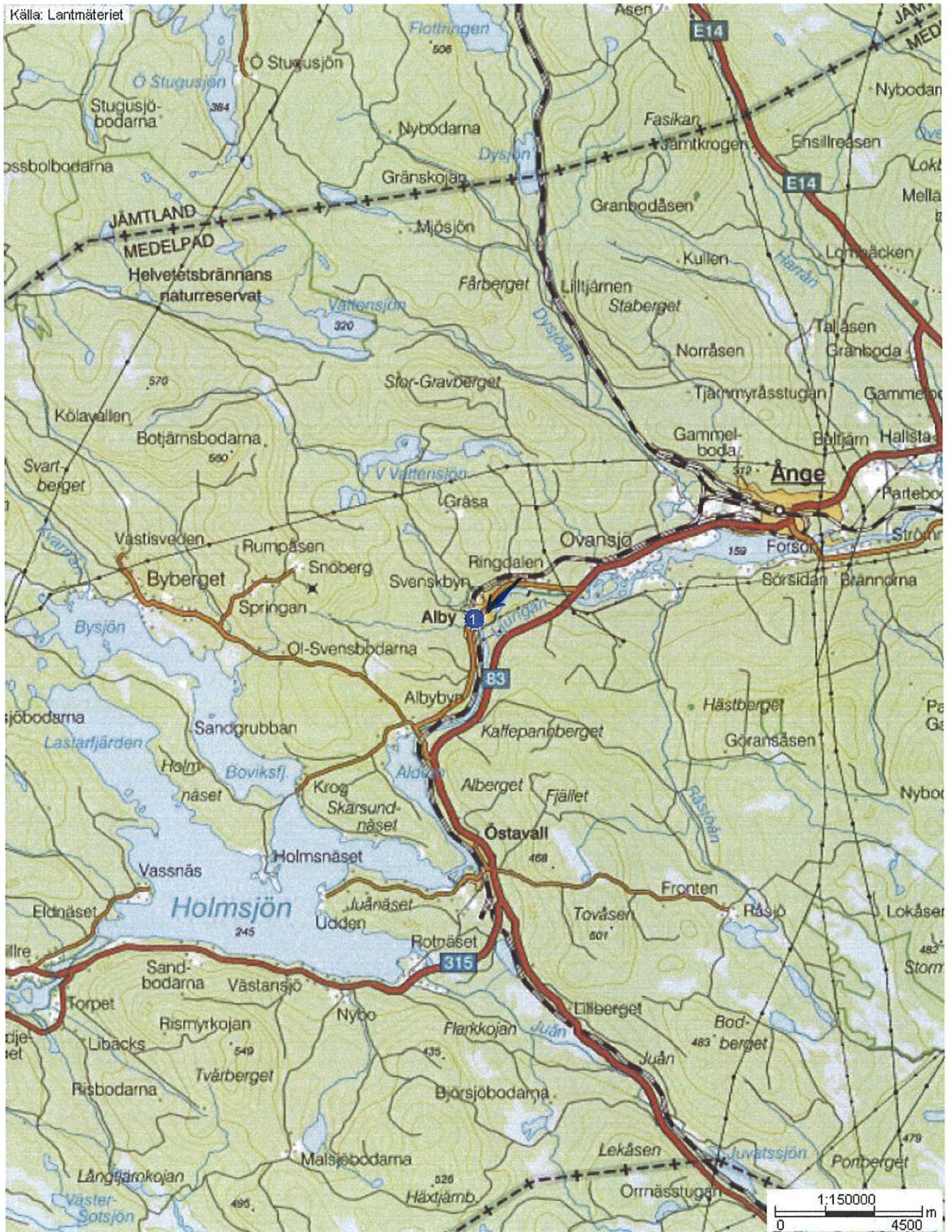
Fastighets information

Beskrivning småhus

Ortsprismaterial

Foto

Allmänna villkor värdeutlåtanden





## FASTIGHET

<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
ÅNGE OVANSJÖ 1:315 Nyckel: 220108699	0000-00-00	2008-02-12	2011-12-20
<b>Församling</b>			
BORGSJÖ-HAVERÖ SOCKEN: BORGSJÖ			

## ADRESS

**Adress**  
Hellbergsgatan 4  
841 44 Alby

## LÄGE, KARTA

<b>Område</b>	<b>N(SWeref 99)</b>	<b>E(SWeref 99)</b>	<b>N(Lokalt)</b>	<b>E(Lokalt)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6929318.9	524451.9	6932032.2	135801.1	ÅNGE

## AREAL

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	1531 kvm	1531 kvm	

## INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 5  
Totalt belopp: 188 900 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	15 000 SEK	1972-02-16	7200705
2	Datapantbrev	30 000 SEK	1974-05-15	7403780
3	Datapantbrev	50 000 SEK	1977-10-26	7706779
4	Datapantbrev	45 000 SEK	1982-09-01	8206168
	Innehavare: 82/6169 HANDELSBANKEN, BOX 138,841 00 ÅNGE			
5	Datapantbrev	48 900 SEK	1982-09-01	8206170

## PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: ALBY,CENTRALA DELEN	1984-03-20	2260-P84/0320/1
Anmärkning del av plan: UPPHÄVT N 15§		
Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: GRUNDVATTENSKYDD ENL2:64 VATTENLAGEN,OVANSJÖ 1:308	1973-11-23	2260-EVII:7

## TAXERINGSPÅGIVNING

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
SMÅHUSENHET, HELÅRSBOSTAD FÖR 1-2 FAMILJER (220) 106138-0 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2011	2009
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark
103 000 SEK	86 000 SEK	17 000 SEK

## VÄRDERINGSENHET SMÅHUSBYGGNAD 7799497


Taxvärde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak	Antal lika värderingsenheter
86 000 SEK	86 000 SEK	Okänd	
Värdeyta	Bostadsyta	Biutrymmesyta	
134 kvm	132 kvm	10 kvm	

<b>Värdeår</b> 1929	<b>Nybyggnadsår</b> 1912	<b>Tillbyggnadsår</b>
<b>Bebyggelseyp</b> Friliggande	<b>Standardpoäng</b> 27	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Värderingsenhet småhusmark 7798497</b>		
<b>Taxvärde</b> 17 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2260004	<b>Antal lika värderingsenheter</b>
<b>Värde före ev. justering</b> 17 000 SEK	<b>Justeringsorsak</b> Okänd	
<b>Tomtareal</b> 1531 kvm	<b>Vatten och avlopp</b> Kommunalt vatten året om. Kommunalt avlopp	<b>Belägenhet</b> Ej strand (eller strandnära mer än 150 m)
<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Självständig		
<b>ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER</b>		
Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.		
<b>ÅTGÄRDER</b>		
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning Sammanläggning	1953-08-27	22-BOR-1766
<b>URSPRUNG</b>		
ÅNGE OVANSJÖ 1:140 ÅNGE OVANSJÖ 1:188 Del av ÅNGE OVANSJÖ 1:225		
<b>TIDIGARE BETECKNING</b>		
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
Y-BORGSJÖ OVANSJÖ 1:315	1988-06-08	2281-87/203

**BESKRIVNING  
SMÅHUS**

Sid 1(2)

Ärende nr.  
F-583-12-22

Uppdragsgivare <b>Kronofogdemyndigheten Försäljningsfunktionen Box 110 971 04 LULEÅ</b>		Tomträtt	Fastighet	Registerbeteckning																																																																																																		
			<b>X</b>	<b>Ånge Ovensjö 1:315</b>																																																																																																		
		Län	Kommun																																																																																																			
		<b>Y</b>	<b>Ånge</b>																																																																																																			
		Kommundel/ort	Område																																																																																																			
		<b>Borgsjö</b>	<b>Alby</b>																																																																																																			
Fastighetens adress																																																																																																						
<b>Hellberasaatan 4 841 44 Alby</b>																																																																																																						
Avstånd i km till:																																																																																																						
Skola: <b>1</b>		Hlp: <b>0,3</b>	Butik: <b>11</b>	Ånge: <b>11</b>																																																																																																		
Areal kvm: <b>1 531</b>		Planförhållanden:		Typkod: <b>220</b>																																																																																																		
Taxeringsvärde:		Uppgiftsår 2011																																																																																																				
Totalt <b>103 000</b>		Byggnad <b>86 000</b>		Mark: <b>17 000</b>																																																																																																		
<b>BYGGNADSTYP</b>	Fig nr: <b>4A</b>	Friliggande: <input checked="" type="checkbox"/>	Radhus: <input type="checkbox"/>	Kedjehus: <input type="checkbox"/>	Parhus: <input type="checkbox"/>																																																																																																	
<input checked="" type="checkbox"/> Enbostadshus <input type="checkbox"/> Tvåbostadshus <input type="checkbox"/> Fritidshus																																																																																																						
VATTEN:	Kommunalt																																																																																																					
AVLOPP:	Kommunalt																																																																																																					
Byggnadsår: <b>1912</b>	Om-till-mod.år:																																																																																																					
AREA m <sup>2</sup>		RUMSFÖRDELNING i huvudbyggnad (antal)																																																																																																				
Pla	BOA	BIA	Sovr	Övr r	Kök	Badr	WC-r	Tvätt	Hall	Bastu	Pannr.	Garag	Alkov	Gilles	Förr	Klk																																																																																						
1			1	1	1		1		1																																																																																													
2			2			1			1				1		1																																																																																							
K															2																																																																																							
S:a	Ca 132	Ca 10	3	1	1	1	1		2				1		3																																																																																							
Fasader/stomme:		Träpanel/trä																																																																																																				
<b>KÖK:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Elspis	<b>HYGIENRUM: 2:a våningen</b>		<b>BEDÖMNING</b>																																																																																																		
<input checked="" type="checkbox"/> Kyl	<input type="checkbox"/> Gasspis	<input checked="" type="checkbox"/> WC	<input checked="" type="checkbox"/> Duschplats																																																																																																			
<input checked="" type="checkbox"/> Frys	<input type="checkbox"/> Vedspis	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättställ	<input checked="" type="checkbox"/> VV-bered.	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td><b>KOMMUNDEL/ORT</b></td> <td>Utveckling</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Efterfrågan</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>OMRÅDET</b></td> <td>Miljö</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Allmänservice</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>TOMTEN</b></td> <td>Läge i området</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Trevnadsvärde</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>BYGGNADEN</b></td> <td>Materialstandard</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Arbetsutförande</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td><b>BOSTADEN</b></td> <td>Planlösning</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Utrustning</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Modernitet</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>UNDERHÅLL</b></td> <td>Utvändigt</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Invändigt</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Helhetsintryck</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>OBJEKTET</b></td> <td>Marknadsintresse</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> </table>				1	2	3	4	5	<b>KOMMUNDEL/ORT</b>	Utveckling		X				Efterfrågan		X			<b>OMRÅDET</b>	Miljö			X			Allmänservice		X			<b>TOMTEN</b>	Läge i området			X			Trevnadsvärde			X		<b>BYGGNADEN</b>	Materialstandard			X			Arbetsutförande				X	<b>BOSTADEN</b>	Planlösning			X			Utrustning			X			Modernitet			X		<b>UNDERHÅLL</b>	Utvändigt			X			Invändigt			X			Helhetsintryck			X		<b>OBJEKTET</b>	Marknadsintresse			X	
	1	2	3				4	5																																																																																														
<b>KOMMUNDEL/ORT</b>	Utveckling		X																																																																																																			
	Efterfrågan		X																																																																																																			
<b>OMRÅDET</b>	Miljö			X																																																																																																		
	Allmänservice		X																																																																																																			
<b>TOMTEN</b>	Läge i området			X																																																																																																		
	Trevnadsvärde			X																																																																																																		
<b>BYGGNADEN</b>	Materialstandard			X																																																																																																		
	Arbetsutförande				X																																																																																																	
<b>BOSTADEN</b>	Planlösning			X																																																																																																		
	Utrustning			X																																																																																																		
	Modernitet			X																																																																																																		
<b>UNDERHÅLL</b>	Utvändigt			X																																																																																																		
	Invändigt			X																																																																																																		
	Helhetsintryck			X																																																																																																		
<b>OBJEKTET</b>	Marknadsintresse			X																																																																																																		
<input checked="" type="checkbox"/> Inb:ugn	<input type="checkbox"/> Diskmask	<input checked="" type="checkbox"/> Tvättmaskin	<input checked="" type="checkbox"/> Tumlare																																																																																																			
<input type="checkbox"/> Mickro	<input type="checkbox"/> Ventilator																																																																																																					
Snickerier:	Golvel: <b>Plastmatta</b>																																																																																																					
<b>Spisen har sprucken häll</b>	Väggbekl <b>Våtrumstapet</b>																																																																																																					
<b>ENERGISYSTEM-VENTILATION</b>		<b>TVÄTTAVDELNING</b>																																																																																																				
<input type="checkbox"/> Fjärrvärme	<input type="checkbox"/> Vattenb. v.	<input type="checkbox"/> Tvättmaskin	<input type="checkbox"/> Tvättbänk																																																																																																			
<input type="checkbox"/> Egen anl.	<input type="checkbox"/> Luftb. v.	<input type="checkbox"/> Torkskåp	<input type="checkbox"/> Torkplats																																																																																																			
<input type="checkbox"/> Fasta br.	<input checked="" type="checkbox"/> Självdrag	<input type="checkbox"/> Tumlare																																																																																																				
<input type="checkbox"/> Olja	<input type="checkbox"/> Mek. vent	<b>I Badrum</b>																																																																																																				
<input checked="" type="checkbox"/> El	<input type="checkbox"/> Värmeåterv.	Golvel:																																																																																																				
<input type="checkbox"/> Värmep.	<input type="checkbox"/> Acc:tank	Väggbekl																																																																																																				
<input checked="" type="checkbox"/> Öppenspis	<b>2</b> Kakelugn																																																																																																					
Sep. garage		Förråd m <sup>2</sup> :																																																																																																				
Carport antal pl:		Annan byggn.m <sup>2</sup> :																																																																																																				
Anteckningar	Från hall på 2-a våningen finns utgång till en mindre balkong. Källaren är under ca 1/3 av byggytan av bostadsbyggnaden.																																																																																																					
Värdering och besiktning utförd av:		Datum för besiktning:																																																																																																				
<b>NAI Svefa</b>		<b>2012-03-12</b>																																																																																																				
<b>Kent Wallin</b>																																																																																																						
<b>Brunnshusgatan 6</b>		Telefon:																																																																																																				
<b>871 31 HÄRNÖSAND</b>		<b>0611-247 06</b>																																																																																																				

TOMTRÄTT	Upplåtelsedag			Upplåtelseid			Avgäld f. n			Avgäldsreglering sker		
TOMTTYP	<input checked="" type="checkbox"/>	Mellant. Skaftt.	<input type="checkbox"/>	Hörntomt	<input type="checkbox"/>	Trädgård Natur	<input type="checkbox"/>	Finplanerad Strandnära	<input type="checkbox"/>	Skog Berg	<input type="checkbox"/>	Sjötomt
OMGIVNING	<input type="checkbox"/>	Radhus Kedjeh.	<input checked="" type="checkbox"/>	Fril. småh. Fritidshus	<input type="checkbox"/>	Nya hus	<input type="checkbox"/>	Grupphusomr. Landsbygd	<input checked="" type="checkbox"/>	Äldre hus Skog	<input type="checkbox"/>	
Tomtbeskrivning	Tomten består av gräsytor, träd och buskar. Snöförhållanden försvårade besiktning av tomtmarken.											
Servitut/Gemensamhetsanläggning												
Eget VA												
Planförhållanden, ev Avstyckningsmöjligh.												
Övrigt	Fastigheten har besvär av Radon från marken. Mätningar enligt fastighetsägaren ligger på 400 bq alltså över gränsvärdet 200 bq. Fastigheten är för närvarande obebodd.											
GRUNDLÄGGNING	UNDERGR.	GRUNDMUR	STOMME		BJÄLKLAG		FASADER		YTTERTAK	UTV. BESLAG		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Galv. omålad
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Galv. målad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plåt plastbel.
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Koppar
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plast
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anm: Träpanel och yttertak i dåligt skick.												
GOLV	INNERTAK		VÄGGAR		FÖNSTER		DÖRRAR		VÄRMEANLÄGGNING			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Panna inst.
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oljetank ute/inne
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plåt/plast/i mark
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Värmepump inst.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acc-tank 2x500 l
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anm:												
Kök	I sämre skick											
Hygienrum	Badrum och WC-utrymme i normalt skick											
Tvättavdelning	I badrum											
Typ av byggnad	1	2		3		Ann.						
Friliggande/vidbyggd	Förråd/vedbod	Förråd										
Byggnadsår	Friliggande	Friliggande										
Byggnadsarea, kvm												
Anslutningar	Ca 120	Ca 15										
Grundläggning	Nej	Nej										
Stomme	Sten	Sten										
Yttertak	Trä	Trä										
Värmeisolering	Plåt	Plåt										
Underhållsstatus	Nej	Nej										
Skador, slitage, ofullständig utrustn., eftersatt underhåll m.m. Hänsyn härtill har tagits vid värderingen.	Dåligt skick	Dåligt skick										
	Fastigheten har mycket stora renoveringsbehov såväl in- som utvändigt. Hängrännor och stuprör saknas eller är i mycket dåligt skick. Radonvärdet måste åtgärdas med någon fläktanordning för att komma under gränsvärdet. Enligt fastighetsägaren tränger det in vatten i källaren under snösmältningen samt vid kraftigt regn. Förråden i dåligt skick.											

Utlåtandet är upprättat för bedömning av marknadsvärdet samt i samband med därmed förekommande kreditgivning och grundas på möjliga iakttagelser vid besiktningen samt upplysningar och/eller erfarenhetsmässiga slutledningar. Uppgifterna kan ej läggas till grund för talan enligt jordabalken. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.



Småhusfastigheter

Datum: 2012-03-12

Karta



**Småhus**  
 TC 220 TC 210-213  
 TC 221 TC 222-299

**Läge:**  
 AA B  
 A C

Köpinformation

#	Kommun	Värdeomr	Fastighet	Typkod	Areal	Boarea	Värdeyta	Nyår	Värdeår	Stdp	Strand	Pris	Köpedatum	Kr/Kvm	K/T
1	Ånge	2260004	OVANSJÖ 33:62	220	2530	126	133	1934	1934	29	04	210	2011-10-06	1667	1.81
2	Ånge	2260004	OVANSJÖ 1:126	220	1760	93	99	1930	1930	26	04	100	2011-04-29	1075	1.32
3	Ånge	2260004	OVANSJÖ 1:61	220	1421	141	146	1909	1965	27	04	180	2011-02-18	1277	1.25
4	Ånge	2260004	OVANSJÖ 1:305	220	795	92	96	1909	1938	24	04	90	2010-12-16	978	1.29
5	Ånge	2260004	OVANSJÖ 1:303	220	5220	72	92	1959	1959	27	04	140	2010-10-28	1944	1.44
6	Ånge	2260004	OVANSJÖ 1:364	213	783	0	0			0	02	35	2010-03-17	0	1.75
7	Ånge	2260004	OVANSJÖ 1:376	220	2160	152	158	1909	1929	29	03	200	2009-12-03	1316	1.55
8	Ånge	2260004	OVANSJÖ 1:310	220	1023	100	100	1979	1979	26	04	200	2009-09-25	2000	1.74
9	Ånge	2260004	OVANSJÖ 1:405	220	965	123	133	1976	1976	29	05	300	2009-06-01	2439	1.94
10	Ånge	2260004	OVANSJÖ 1:244	220	885	131	146	1933	1933	27	05	95	2009-03-25	725	0.86





## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter som tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

### 5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.