

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Vilhelmina

Fastighetsbeteckning

Kittelfjäll 1:526

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Timrad stuga med blå detaljer. Snöbeklädd mark.

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	Vilhelmina Kittelfjäll 1:526	Lagfaren ägare	F-388-25-24
Objektets adress	Storgrova 13 923 95 Kittelfjäll	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-12

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår känt. Uppförd i 1 våning med loft.
Boarea	25 kvm (enligt uppskattning på plats) fördelat på 1 rum och kök samt loft. Fastigheten är registrerad som tomt!
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	750 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av träd och naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 13 mil från Vilhelmina och 35 mil från Umeå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av fritidshus och fjäll. F-9 skola finns i Dikanäs, affär finns i Kittelfjäll och hälsocentral och ytterligare utbud återfinns i Vilhelmina.
Övrigt	Det finns även ett vedförråd.

Marknadsvärde

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

1 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 400 000 – 1 600 000 kronor

Kr/kvm Boarea	60 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	6,28
---------------	---------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-03-25

VärderingsInstituttet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 Lars Lindqwist i närvaro av personal från kronofogden/utan 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	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt loft
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Okänt
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta Timmer Timmer 2-glasd Plåt Direktverkande el golvvärme. Jutöl kamin. Godkänd funktion rökkanaler ej verifierad. Teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med allrum, badrum, hall och kök Sov loft
Kök	Utformning	Vinkelkök. Normalt skick och standard (IKEA)
	Utrustning	Vita skåpluckor. Häll (IKEA), inbygggnadsugn (IKEA), fläkt (IKEA), kyl/frys (IKEA).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Skiffer, trägolv
	Vägg	Panel och kakel
	Tak	Trä
Övrigt		
Standard/skick		Modern byggnad med normal standard. Inget akut underhållsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förrådsbyggnad	Byggnad med trä fasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 5 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	210 Tomtmark småhus 239 000 kr, varav byggnad 0 kr, varav mark Tax.år: 2024 239 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 550 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Vilhelmina Kittelfjäll GA:11. Ändamål: väg
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades

Övrigt	
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 normalt möblerade. 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 45 och 95 kvm, tomtareal 100 samt 1 400 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 700 000 – 34 200 000 kr med ett snitt på ca 2 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 17 700 – 57 200 kr/kvm, med ett snitt på ca 44 700 kr/kvm. Se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 -3,5, med en genomsnittlig nivå på 2,34.

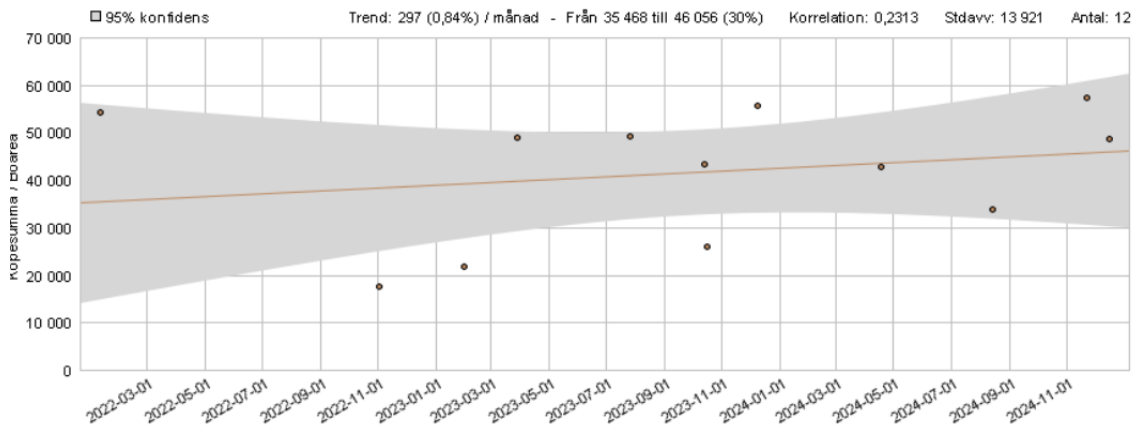


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra ski in/ski out läge. Byggnaden är modern med normal standard. Inget akut underhållsbehov. Värde bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, timrat Attefallshus, med uteplats.

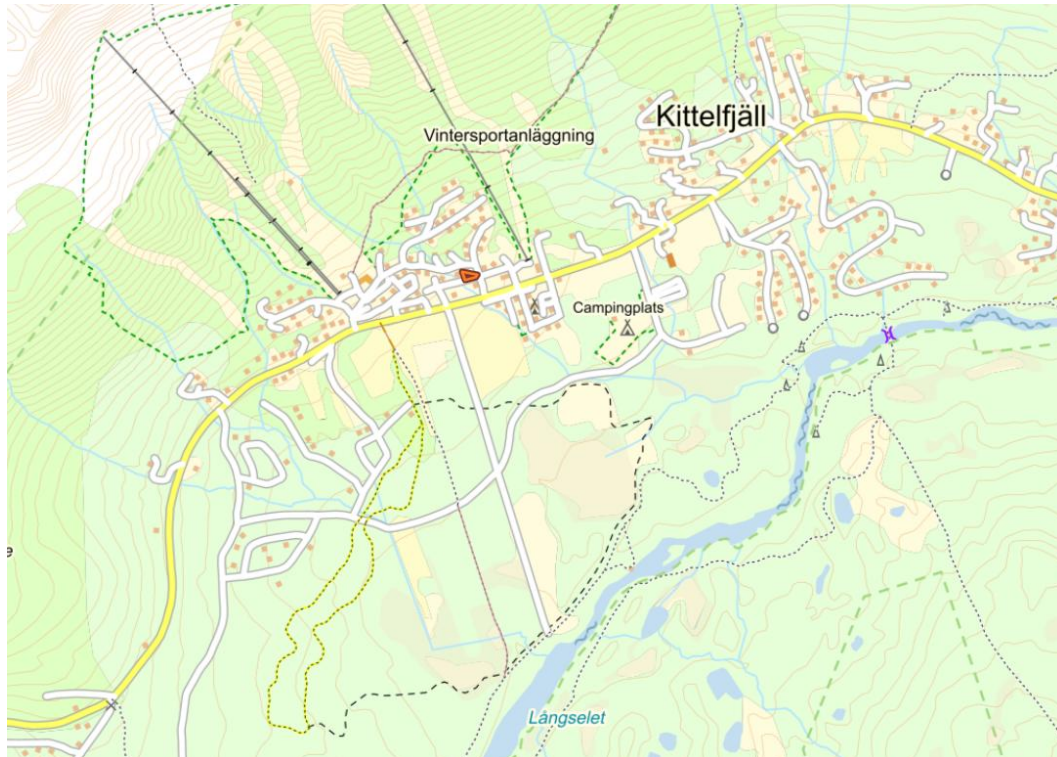


Foto, timrat Attefallshus med förrådsbyggnad snö på mark.

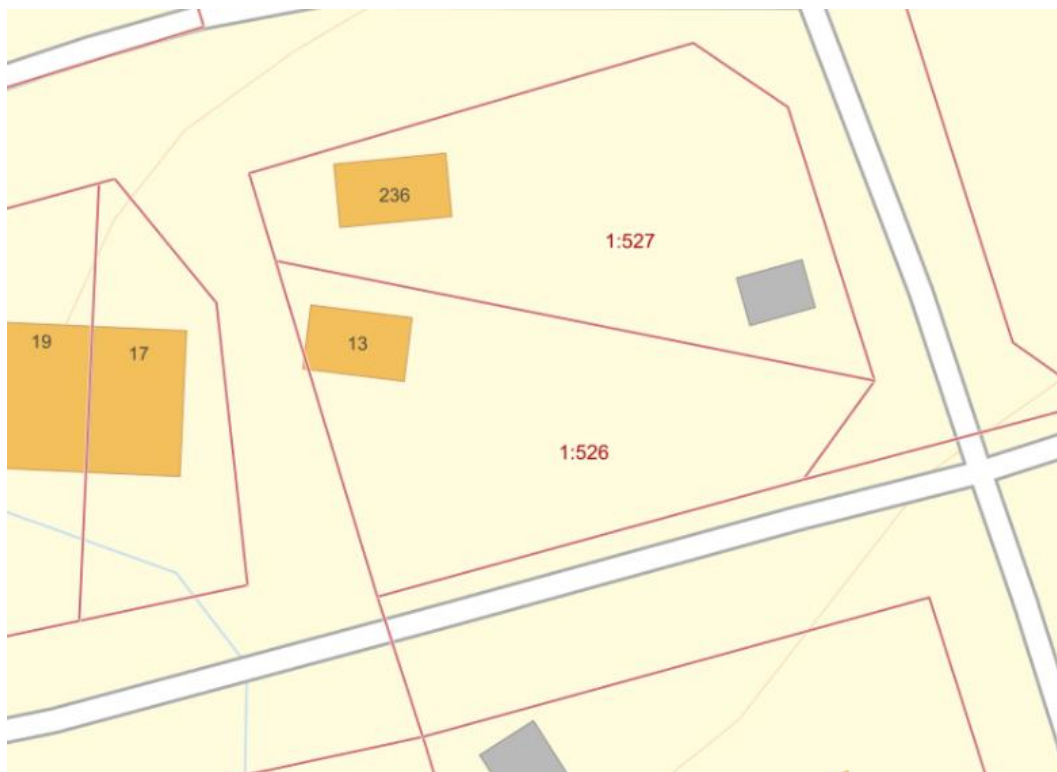


Foto, förråd med träpanel och plåttak.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

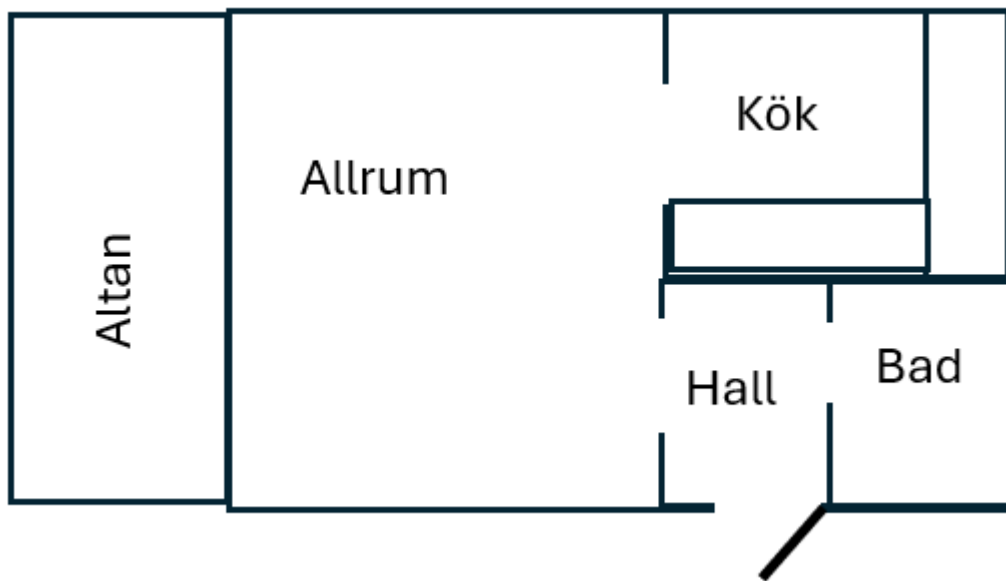


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Vilhelmina Kittelfjäll 1:526	UUID: 2d0cabdd-36fc-35c4-e053- 7e44ed8f8a2a	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-10-10
Nyckel: 240209460	Län- och kommunkod 2462	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-05
Distrikt Vilhelmina Socken: Vilhelmina	Distriktskod 324007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-19

Adress

Adress Storgrova 13 923 95 Kittelfjäll	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7236487.2	523126.6	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	750 kvm	750 kvm		
1	750 kvm	750 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel 1/1	Inskrivningsdag 2010-11-09	Akt 10/23573
--------------	--	---------------------	--------------------------------------	------------------------

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 2016-04-12			
Anmärkning: Övriga fång 10/23573 andel 1/4			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-29, 963 148 sek, 1225286069	2025-01-31	D-2025-00035951:1
Utmätning 2025-02-04 1 001 366 sek beslutsnummer 1225347432	2025-02-05	D-2025-00041798:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/20462FASTIGHET vilhelmina kittelfjäll 1:527 Avser inteckning 09/20248FASTIGHET vilhelmina kittelfjäll 1:527		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 550.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	250.000 SEK	2008-09-26	08/20462
Innehavare: 08/26944 Allan Sjöquist Gide 207 89050 Björna			
Belastar även: Vilhelmina Kittelfjäll 1:527			
2	300.000 SEK	2009-10-05	09/20248
Belastar även: Vilhelmina Kittelfjäll 1:527			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Kittelfjäll 1:8 mfl storgrova	2007-05-30 Laga kraft: 2007-09-03	2462-P08/4 Akt

Planer	Datum	Akt
	Genomf. start: 2007-09-04	
	Genomf. slut: 2017-09-03	

Plananmärkning: Berör samf mark

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, tomtmark (210)			
743810-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde	
2024	239.000 SEK	239.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyd
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 301357382.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
239.000 SEK	2462005	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
750 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten saknas Avlopp saknas
	Antal lika	Justeringsorsak
	1	Trädgårdsanläggning saknas helt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Vilhelmina Kittelfjäll GA:11

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Klyvning	2016-03-03	2462-15/39 Akt

Ursprung

Vilhelmina Kittelfjäll 1:215

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet