

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Åsele

Fastighetsbeteckning

Söråsele 1:68

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Stuga med rödmålad träpanel och vita detaljer, större altan.

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	Åsele Söråsele 1:68	Lagfaren ägare	F-983-25-24
Objektets adress	Fäbodsjön 20 919 91 Åsele	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-25

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår okänt. Uppförd i 1 våning.
Boarea	Ca 40 kvm (enligt uppskattning på plats) fördelat på 1 rum och kök/allrum
Biarea	0 kvm (enligt uppskattning på plats)
Tomtmark	2 760 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av träd och naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 12 km från Åsele., se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av natur och småhus. Förskola, skola och hälsocentral samt ytterligare utbud av service finns i Åsele finns i 12 km bort.
Övrigt	Det finns även förråd, utedass, båthus.

Marknadsvärde

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

100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 80 000 – 110 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 500 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,01
---------------	--------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-05-04

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist

Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGGARNA

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, 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	Utvändig okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqvist utan närvaro av fastighetsägaren. Vi har inte varit in i huvudbyggnaden men kunde genom att kika in genom dess fönster se skick och standard, enligt bifogade fotografier. 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Vatten saknas
Avlopp	Avlopp saknas
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		Okänt
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	plintar Trä Träpanel/timer 2-glas Plåt Direktverkande el/kamin rökkanalernas funktion okänd, vidare teknisk undersökning rekommenderas Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, sovrum allrum med kök.
Kök	Utformning	Rakt kök/utan matplats. Lägre standard, normalt skick.
	Utrustning	Mörkgråa skåpluckor. Spis (Okänt, kyl/frys (Elektro-Helios).
Hygienrum	Ytskikt	Saknas
	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv	Trägolv
	Vägg	Tapet/målade/träpanel
	Tak	Målad träpanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Delvis eftersatt underhåll.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad förråd och dass	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd och utedass. Låg standard och skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
Byggnad båthus	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som båthus. Låg standard och skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	2013 Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr 99 000 kr, varav byggnad 0 kr, varav mark Tax.år: 2024 99 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 0 st pantbrevsinteckningar om totalt 0 kr.
	Inteckningshavare	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	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 tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 213 Småhusenhet med byggnadsvärde lägre än 50 000 kr) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2020-01-01 och framåt, tomtareal 1 000 samt 5 000 kvm.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 6 000 – 190 000 kr med ett snitt på ca 56 500 kr. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillningarna (K/T) mellan ca 0 – 9 med en genomsnittlig nivå på 3, se punkter i nedanstående diagram.

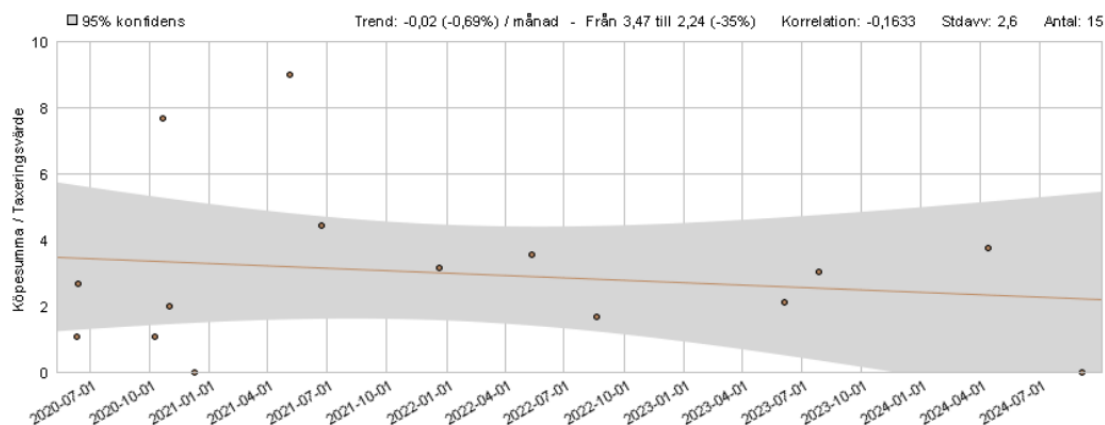


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnaden är äldre med låg standard. Delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, timrad stuga, rödmålad med vita detaljer, altan.



Foto, vy från altan, naturmark och utsikt mot fäbodsjön.



Foto, förrådsbyggnad och utedass, rödmålad träpanel.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

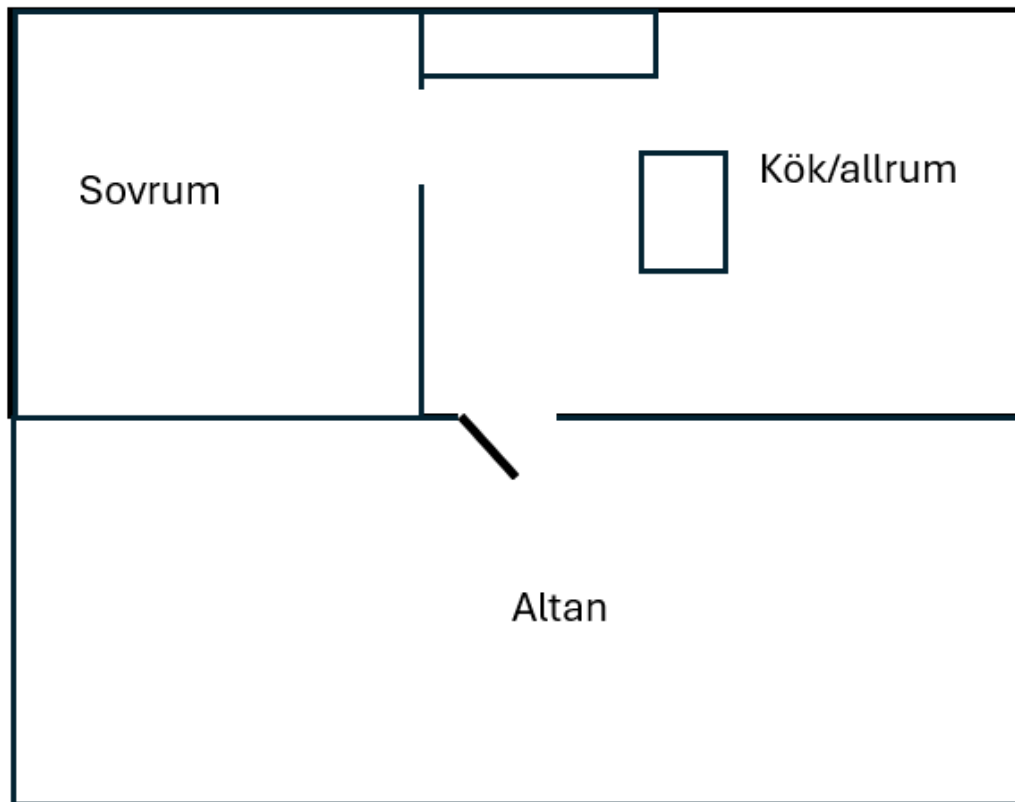


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Åsele Söråsele 1:68	UUID: 909a6a87-a610-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 240184837	Län- och kommunkod 2463	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-10
Distrikt Åsele Socken: Åsele	Distriktskod 324002	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-23

Adress

Adress Fäbodsjön 20 919 91 Åsele	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7121332.2	605003.4	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 760 kvm	2 760 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2020-10-14	D-2020- 00426460:1
Köp (även transportköp): 2020-10-10 Köpeskilling: 80.000 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Övriga fång d-2021-00555927:1 andel 1/2			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-07, 331 138 sek, beslutsnummer: 12252280958	2025-04-09	D-2025- 00124910:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (213)			
382136-6			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde
	2024	99.000 SEK	99.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet småhusmark 012692539.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
99.000 SEK	2463900	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
2 760 kvm	(Strand) högst 75 m och egen strand	Vatten saknas Avlopp saknas	
	Antal lika		
	1		
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1972-03-17	24-ÅSE-1999 Akt
Ursprung			
Åsele Söråsele 1:29			
Tidigare Beteckning			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
AC-Åsele Söråsele 1:68		1993-03-24	2481-92/56 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet