

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Lycksele

Nydala 1:11

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med vita detaljer svart plåttak med solpaneler.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

026-10 29 04

Hemsida

www.properate.se

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Lycksele Nydale 1:11	Lagfaren ägare	F-787-25-24
Objektets adress	Motionsvägen 7 921 37 Lycksele	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-03

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 2019. Uppförd i 1½ plan.
Boarea	125 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 056 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 km från Lycksele centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och natur. Förskola, skola finns i Forsdala ca 2 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Lycksele centrum.
Övrigt	Det finns även en gjuten platta för planerat garage.

Marknadsvärde

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

2 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 450 000 – 2 700 000 kronor

Kr/kvm Boarea	20 800 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,33
---------------	---------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-04-21

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

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 Lars Lindqwist 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	Ingen avvikelse mot plan/bygglov enligt ägaren.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1½ våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		2019
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund/betongplatta Trä Träpanel 3-glas. Plåt Varmvattenberedare med värmepump. Solpaneler. Pelletskamin, vattenburen via golvvärme. El-radiatorer. Två luftvärmepumpar. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall. Tvättstuga, kök, 2 sovrum, vardagsrum, klk och badrum Våning 1 trappa med vardagsrum, klk, sovrum, badrum
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Modernt med hög standard. Ljusgrå skåpluckor. häll (Siemens), fläkt, inbyggnadsugn (Siemens), kyl (Samsung), frys (Samsung), diskmaskin (Miele).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt. Vägg med målad väv. Golv med plastmatta Kommod med dubbla handfat, toalett och större duschkabin.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/bad. Vägg med kakel/plastmatta/målade/tapet. Golv med plastmatta. Kommod, toalett och bad
Tvättstuga	Utrustning	TM (Samsung), TT (MIELE), Vask.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta/textil Tapet/målade/målad väv Målat/målad innertakspanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med hög standard. Huset är flyttat från Kristineberg och har totalrenoverats från 2019 och framåt.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad Garage	Gjuten betongplatta Byggnadsarea ca 45 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	202 Småhusenhet, bebyggd 1 945 000 kr, varav byggnad 1 728 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 217 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 400 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2

Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Ingen inskriven information hittades.
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	Försäkringbolag Länsförsäkringar enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
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 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 80 och 150 kvm, tomtareal 800 samt 2 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 500 000 – 2 300 000 kr med ett snitt på 1 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 11 450 – 18 636 kr/kvm, med ett snitt på ca 15 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 -2,2, med en genomsnittlig nivå på 1,65.

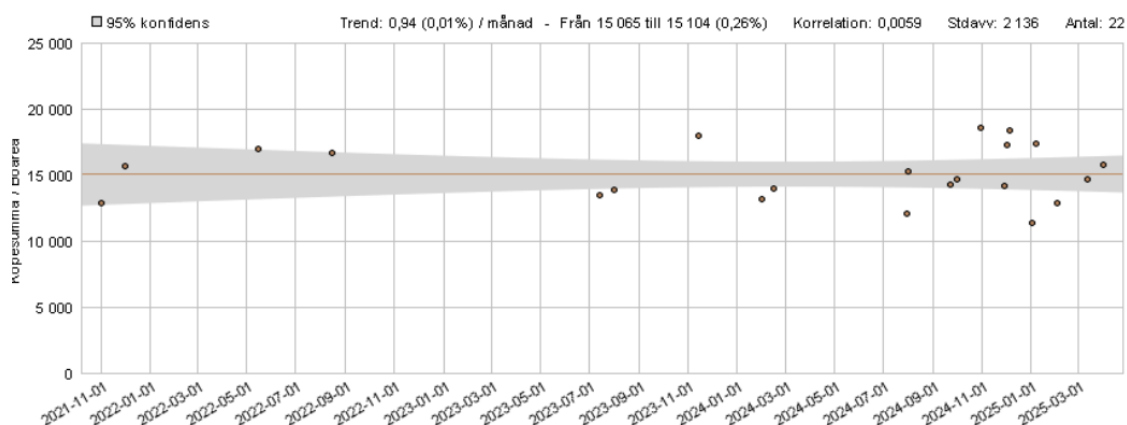


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnaden är modern med hög standard. Total renoverad från 2019 och framåt. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i 1½ plan vitmålad träpanel, svartplåttak med solpaneler.



Foto, huvudbyggnad i 1½ plan vitmålad träpanel, svartplåttak.



Foto, gjuten platta för planerat garage.

Kartor



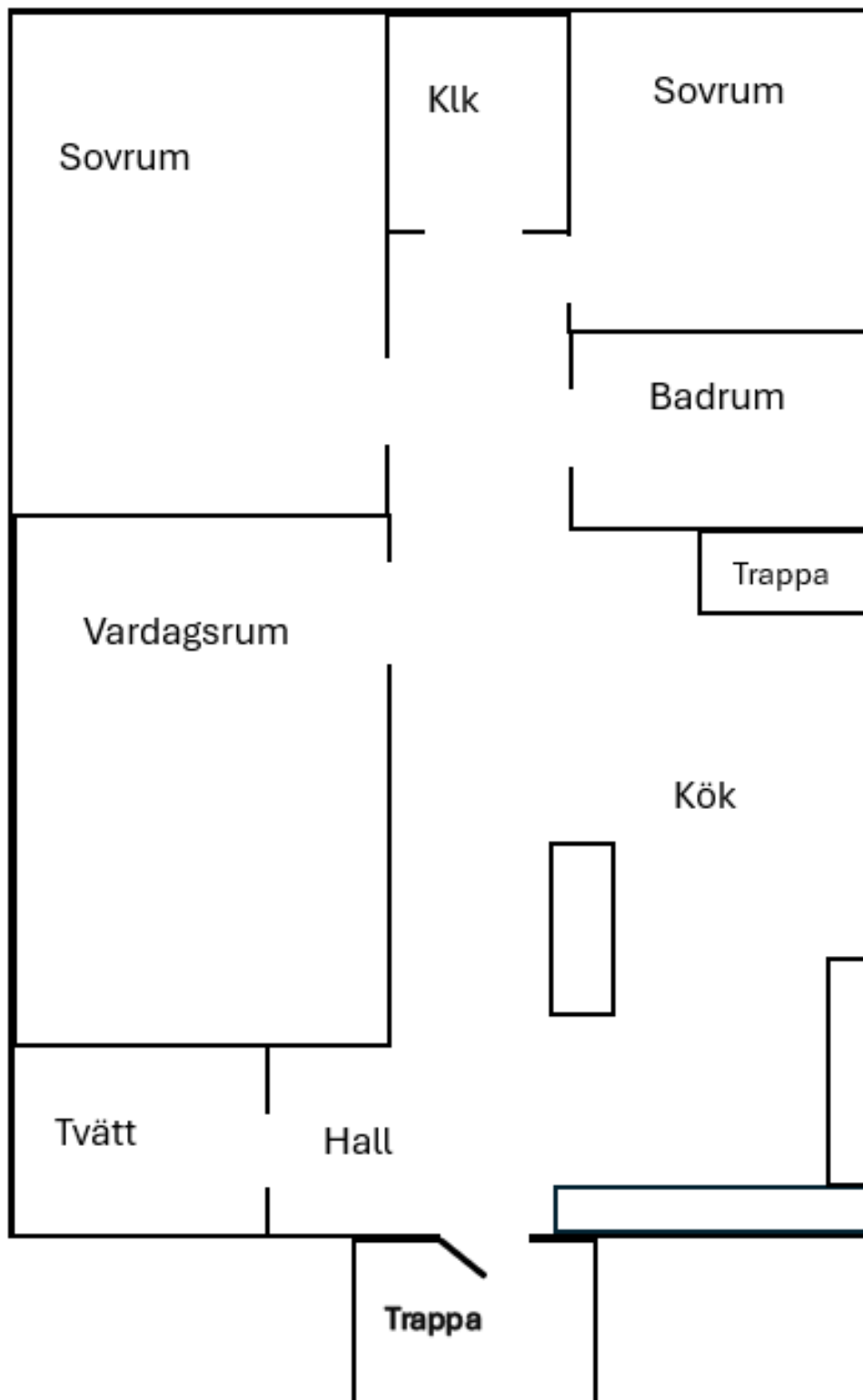
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



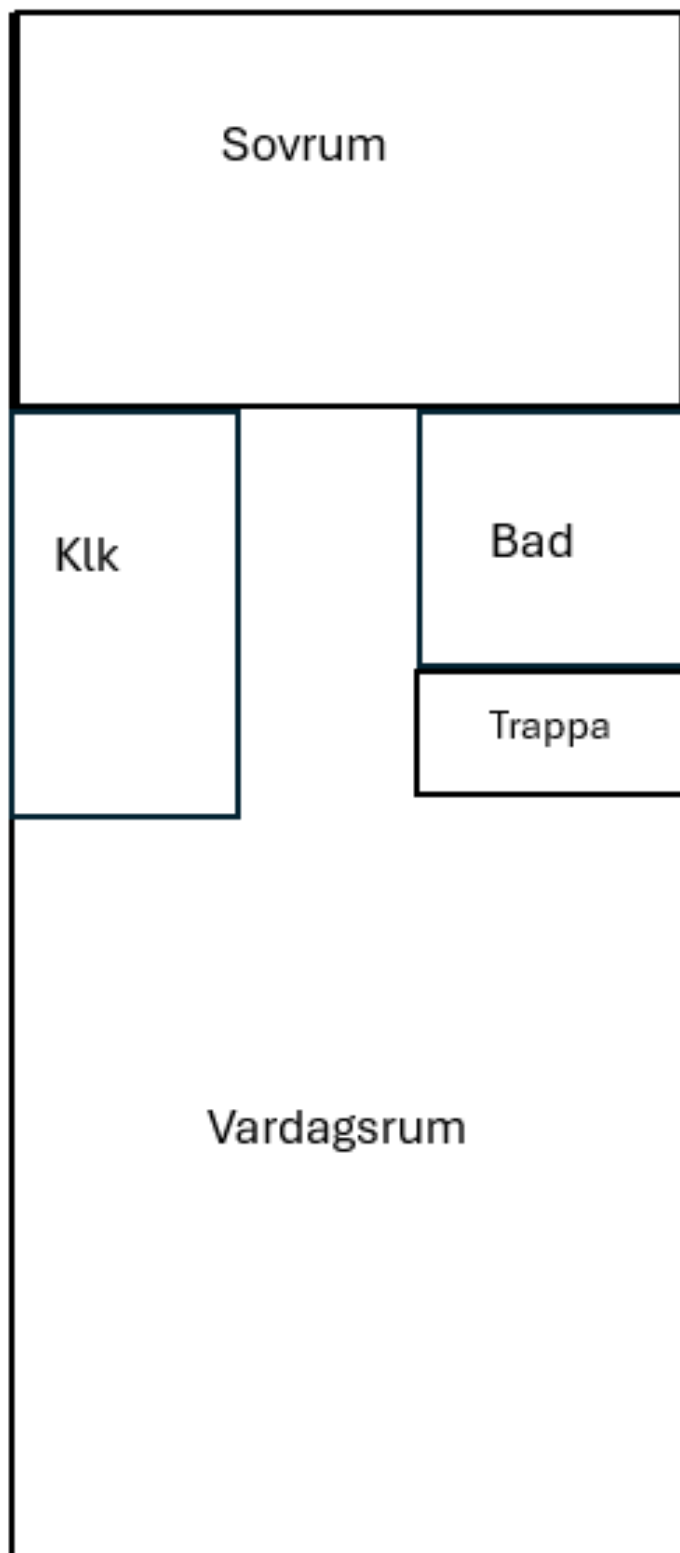
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, entréplan Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, överbåning. Ej skalendig, avvikelſe kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Lycksele Nydala 1:11	UUID: 909a6a86-33a1-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-12-13
Nyckel: 240090006	Län- och kommunkod 2481	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-24
Distrikt Lycksele Socken: Lycksele	Distriktskod 324006	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-16

Adress

Adress Motionsvägen 7 921 37 Lycksele	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7165831.7	676708.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 056 kvm	1 056 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1/2	2022-04-22	D-2022-00166755:1
Köp (även transportköp): 2022-04-05 Köpeskilling: 770.000 SEK, avser hela fastigheten.				

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1/2	2023-04-14	D-2023-00116213:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-17, 1 309 032 sek, beslutnummer 1225810702	2025-03-21	D-2025-00100078:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 7c5b9679-76B9-4585-A09C-E3F842992BFF

Utmätning 2025-03-17, 848 063 sek, beslutnummer 1225810769	2025-03-21	D-2025-00100075:1
--	------------	-------------------

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 341e87e7-7A18-4298-9160-A2C3945633AE

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 1.400.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	700.000 SEK	2019-01-23	D-2019-00066617:1
2	700.000 SEK	2023-04-14	D-2023-00116213:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Nydala 1:1	1991-02-18 Genomf. start: 1991-03-19 Genomf. slut: 2001-03-18	2481-P91/2 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
241744-9				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	1.945.000 SEK	1.728.000 SEK	217.000 SEK	

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyt
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyt
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 004569538.

Taxeringsvärde 217.000 SEK	Riktvärdeområde 2481021	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 056 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301374302.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.728.000 SEK	Total standardpoäng 31
Bostadsyta 125 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 125 kvm
Nybyggnadsår 2019	Tillbyggnadsår	Värdeår 2019
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1991-11-08	2481-91/68 Akt

Ursprung

Lycksele Nydala 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
AC-Lycksele Nydala 1:11	1993-03-24	2481-92/56	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet