

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**Fastighetsbeteckning**

**Värdebidpunkt**

**Vilhelmina**

**Klimpfjäll 3:125**

**December 2025**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Tomt med snö, träd, fjäll i bakgrunden.

---

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Vilhelmina Klimpfjäll 3:125	Lagfaren ägare	F-2010-25-24
Objektets adress	Rödingvägen 9 912 98 Klimpfjäll	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Månad år
		Besiktningstidpunkt	2025-12-22

### Allmän beskrivning

Tomtmark	Totalt 1 130 kvm areal varav 1 130 kvm landareal samt 0 kvm vattenareal (enligt Metria). Utgöres av sly och små björkar.
Övrig byggnad	2 övriga byggnader totalt 12 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 12 mil från Vilhelmina, se även karta i bilaga. Omgivningen utgöres av Småhus. Skola och förskola ligger i Saxnäs, 3 mil bort. Affär finns i byn, Ytterligare utbud med service finns i Vilhelmina.
Övrigt	

### Marknadsvärde

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

**400 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 380 000 – 420 000 kronor

Kr/kvm Tomtareal	354 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,09
------------------	------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-12-23

**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	<p>Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.</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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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.

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 2.</p> <p>Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist i närvaro av 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	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom 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 saknas
Vatten	Vatten saknas.
Avlopp	Avlopp saknas.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader							
Byggnad förråd	byggnadsår okänt med en total BYA på 10 kvm. Stomme av trä på plintgrund fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre. Låg moderniseringsgrad.						
Byggnad Utedass	byggnadsår okänt med en total BYA på 1,5 kvm. Stomme av trä fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som dass. Byggnadens skick är normalt. Normal moderniseringsgrad.						
Ekonomiska data							
Taxering	<table border="0"> <tr> <td>Typkod</td> <td>210 Småhusenhet, tomtmark</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taxeringsvärde/år</td> <td>191 000 kr, varav mark 191 000 kr</td> <td>Tax.år: 2024</td> </tr> </table> <p>som beaktats i värderingen.</p>	Typkod	210 Småhusenhet, tomtmark		Taxeringsvärde/år	191 000 kr, varav mark 191 000 kr	Tax.år: 2024
Typkod	210 Småhusenhet, tomtmark						
Taxeringsvärde/år	191 000 kr, varav mark 191 000 kr	Tax.år: 2024					
Pantbrev	Fastigheten saknar pantbrevsinteckningar.						
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	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besikten 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 210) har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en tomtareal 1 000 och 2 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 375 000 – 600 000 kr med ett snitt på 508 000 kr. I relation till ytan varierar köpeskillingarna mellan ca 264 - 564 kr/kvm med en genomsnittlig nivå på 407 kr/kvm. se punkter i nedanstående diagram.

Beteckning	Ort	Belägenhet	Tomtareal	Köpesumma	Pris/kvm	K/T
KLIMPFJÄLL 3:193	Klimpfjäll	Ej strand, mer än 150 m	1 423	375 000	264	1,1
KLIMPFJÄLL 1:114	Klimpfjäll	Ej strand, mer än 150 m	1 063	600 000	564	3,2
KLIMPFJÄLL 2:113	Klimpfjäll	Ej strand, mer än 150 m	1 570	495 000	315	2,1
KLIMPFJÄLL 2:102	Klimpfjäll	Ej strand, mer än 150 m	1 476	495 000	335	2,2
KLIMPFJÄLL 1:114	Klimpfjäll	Ej strand, mer än 150 m	1 063	550 000	517	4,1
LÖVBERG 1:120	Lövberg	Ej strand, mer än 150 m	1 984	450 000	227	3,0
KLIMPFJÄLL 1:113	Klimpfjäll	Ej strand, mer än 150 m	1 062	550 000	518	4,1
KLIMPFJÄLL 1:114	Klimpfjäll	Ej strand, mer än 150 m	1 063	550 000	517	4,1
			<b>Medel</b>	<b>508 125</b>	<b>407</b>	<b>2,98</b>

Diagram över köpesumma/tomtareal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge med närhet till affär. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, tomtmark, snöbeklädd mark, björkar.



Foto, tomtmark bild tagen från fastigheten ovanför, snöbeklädd mark.



Foto, gammal förrådsbyggnad. Trästomme, träpanel.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto IR. Visar värderingsobjektets skogs och åkerskiften. Källa: Metria

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Vilhelmina Klimpfjäll 3:125	<b>UUID</b> 909a6a87-8354-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 240175945	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1995-08-28
<b>Län- och kommunkod</b> 2462	<b>Distrikt</b> Vilhelmina Socken: vilhelmina	<b>Distriktskod</b> 324007	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2025-08-27
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2025-12-23

## Adress

### Adress

Rödingvägen 9  
912 98 Klimpfjäll

## Inskrivningsinformation

Lagfart

### Berört fång

D-2015-00185355:4, andel 1/1  
Arv: 2015-04-08  
Ingen köpeskilling redovisad

### Omfattar även

Vilhelmina Klimpfjäll 3:124

## Anteckningar

### Innehåll

Utmätning 2025-08-25, 27 446 sek, beslutsnummer 12254499333

### Inskrivningsdag

2025-08-27

### Akt

D-2025-00301753:1

## Ajourförande inskrivningsmyndighet

### Myndighet

Lantmäteriet

### Kontorbeteckning

Skellefteå

### Telefonnummer

0771-63 63 63

### E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

### Plan

Byggnadsplan  
Klimpfjälls by,södra delen

### Datum

1977-02-18

### Akt

24-P1977-53

<b>Plan</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
<b>Anmärkningar</b> Genomförandetiden har utgått Berör samfällid mark och vatten		

### Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

<b>Typkod</b> Småhusenhet, tomtmark (210)	<b>Taxeringsenhetsnummer</b> 386228-6	<b>Samtaxerad</b> Nej	<b>Typ av fastighet</b> Fastighet
<b>Taxeringsår</b> 2024	<b>Taxeringsvärde</b> 191 000 SEK	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b> 191 000 SEK

### Värderingsenhet småhus tomtmark 22739539 (2024)

<b>Taxeringsvärde</b> 191 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2462002	<b>Fastighetsrättsliga förhållanden</b> Utgör en eller flera självständiga fastigheter	<b>Tomtareal</b> 1130 kvm
<b>Strand</b> Inte strand eller strandnära mer än 150 m	<b>Vatten och avlopp</b> Vatten saknas Avlopp saknas	<b>Antal lika</b> 1	<b>Justeringsorsak</b> Trädgårdsanläggning saknas helt

### Allmänna delen

Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b> Avstyckning	<b>Datum</b> 1977-06-03	<b>Akt</b> 24-F1977-583
--	----------------------------	----------------------------

Ursprung

Vilhelmina Klimpfjäll 3:1

Läge, Karta

<b>Område</b> 1	<b>Typ</b> Markområde	<b>N (SWEREF99 TM)</b> 7215282.7	<b>E (SWEREF99 TM)</b> 490591.1
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

<b>Område</b> Total	<b>Totalareal</b> 1 130 m <sup>2</sup>	<b>Därav landareal</b> 1 130 m <sup>2</sup>	<b>Därav vattenareal</b> 0 m <sup>2</sup>
------------------------	---	--	--

Tidigare beteckningar

<b>Beteckning</b> Ac-Vilhelmina Klimpfjäll 3:125	<b>Omregistreringsdatum</b> 1993-03-24	<b>Akt</b> 2481-92/56
---	---	--------------------------

Källa: Lantmäteriet

