

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Dorotea

Fastighetsbeteckning

Uttern 7

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita och gula detaljer samt ovärdad trädgård.

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	DoroteaX Uttern 7	Lagfaren ägare	F-601-25-24
Objektets adress	Snickerivägen 11 917 32 Dorotea	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Månad år
		Besiktningstidpunkt	2025-04-08

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1924. Uppförd i 1½ våning samt delvis källare.
Boarea	66 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	16 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 470 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,2 km från centrala Dorotea, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och Europaväg 45. Förskola, skola, hälsocentral och övrig service finns i centrala Dorotea.
Övrigt	Det finns även ett vidbyggt garage.

Marknadsvärde

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

100 000 kronor

Bedömt värdeintervall 75 000 – 125 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 515 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,53
---------------	--------------	------------------------------------	------

Umeå, 2025-04-21

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)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1½ våningar samt delvis källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1924
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund/källargrund/plintar Trä Träpanel 2-glas Tegelpannor Fjärrvärme vattenburen via radiatorer Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum, förråd. Entréplan med hall, kök, vardagsrum, sovrum, wc, dusch. Våning 1 trappa med hall och två sovrum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Äldre med låg standard. Nikotinfärgade skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (Cylinda), kyl/frys (Cylinda).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre/Dusch/ Vägg med plastmatta Golv med plastmatta. Tvättpelare TM (Cylinda), TT (Electrolux), rostfri ho, dusch
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Väggar med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/plastmatta/betong. Tapet/målade/målad väv. Målat/vävspänt
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Genomgående eftersatt underhåll, Huset måste saneras, stark stank av tobaksrök, mögel på vissa innerväggar.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Vidbyggt garage	Byggnad med trä fasad och plåttak. Nyttjas som förråd, låg standard och skick Byggnadsarea ca 15 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 189 000 kr, varav byggnad 124 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 65 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 161 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 24-DOR-1763.1, Ändamål: Väg, förmån

	Ledningsrätt. Akt: 24-F1976-540.1, Ändamål: vatten/avlopp, last
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 besikten var byggnaderna belamrade med diverse saker. 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 200 KVM, tomtareal 800 samt 3 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 100 000 – 700 000 kr, med ett snitt på 344 773 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 952 – 7 692 kr/kvm med ett snitt på 2 924 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,5 – 2,2, med en genomsnittlig nivå på 1,27.

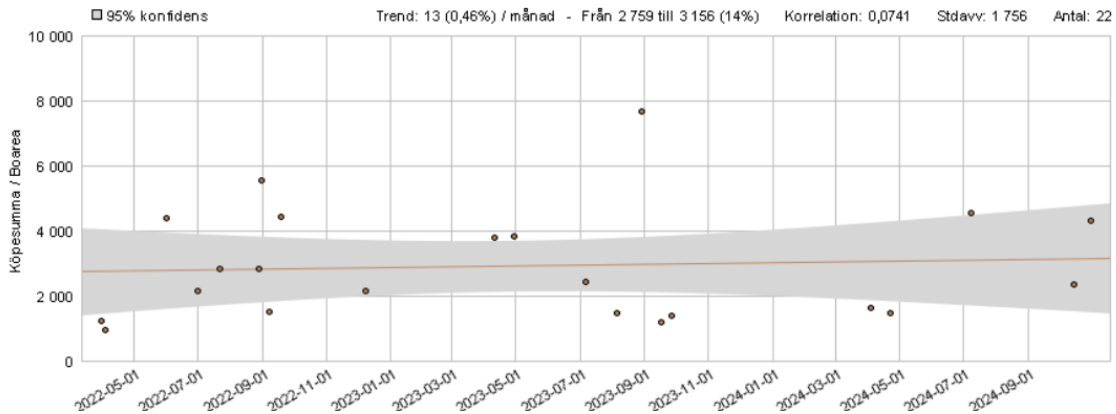


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett sämre läge. Byggnaden är äldre med låg standard, genomgående eftersatt underhåll, byggnaden behöver saneras. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i 1½ plan rödmålad träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad i 1½ plan med vidbyggt garage, rödmålad träpanel med vita detaljer.



Foto, balkong med vita träräcken.

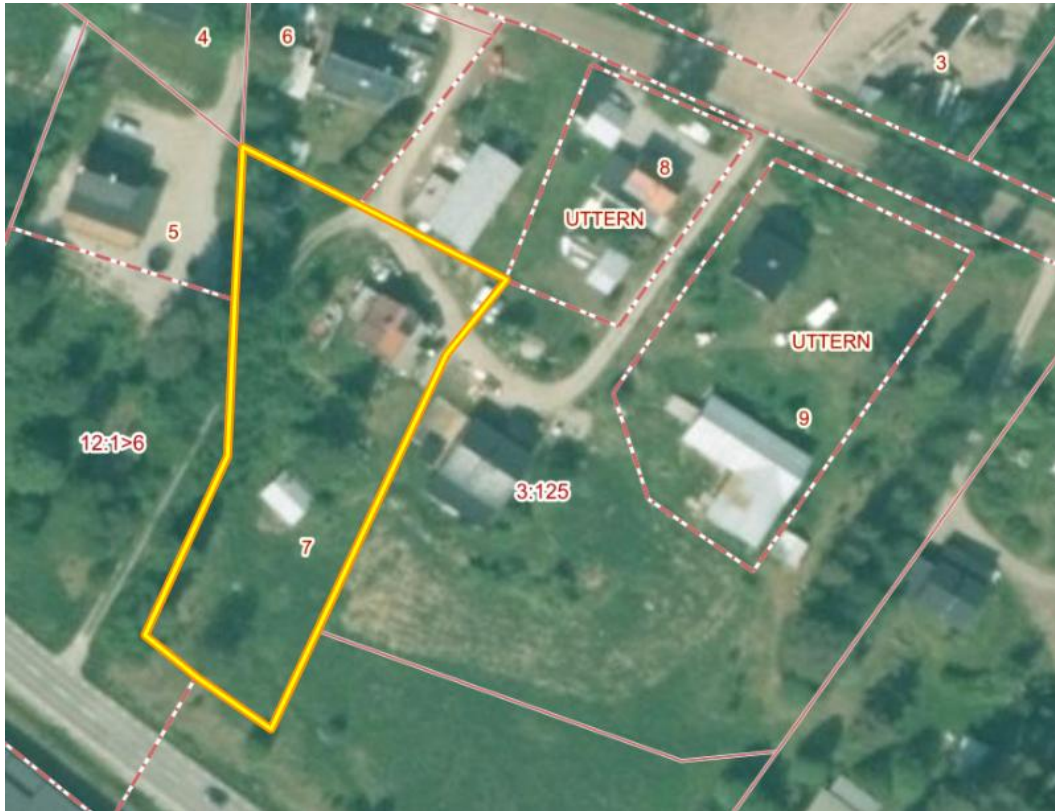
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

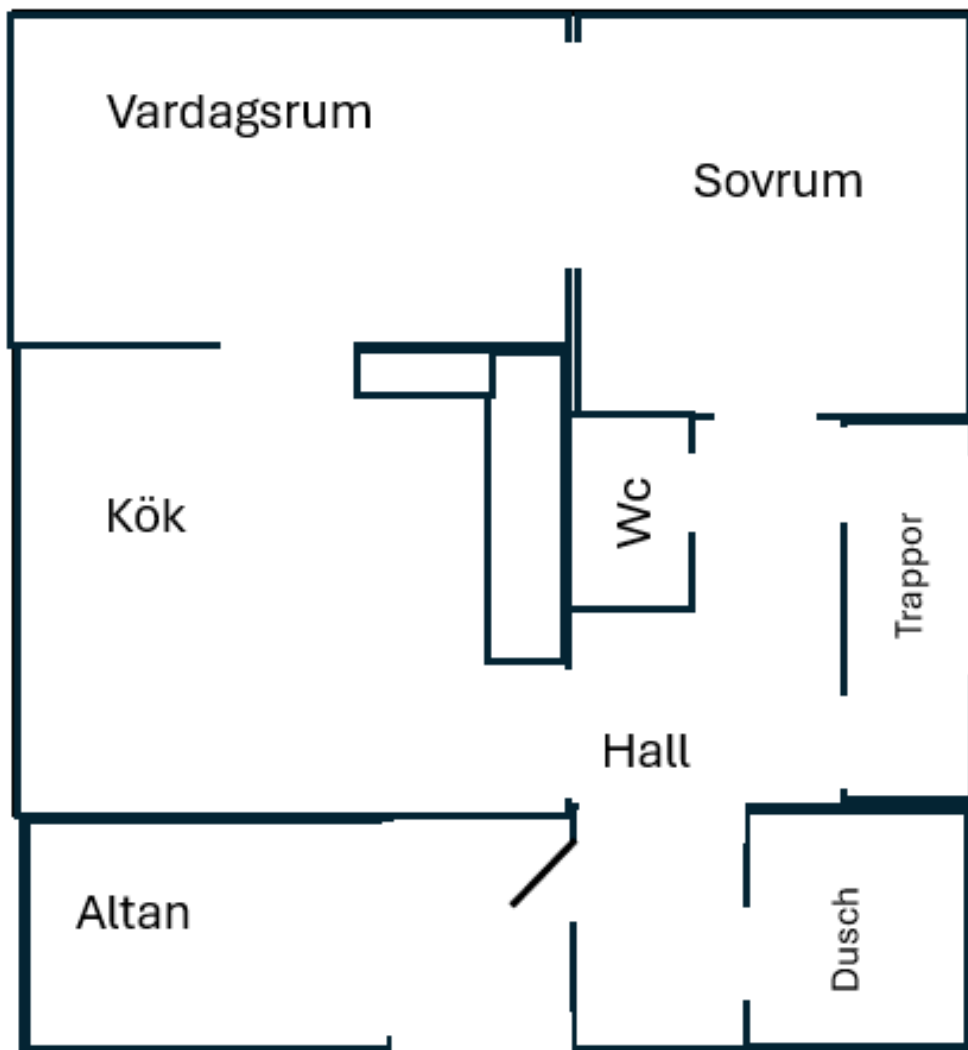


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

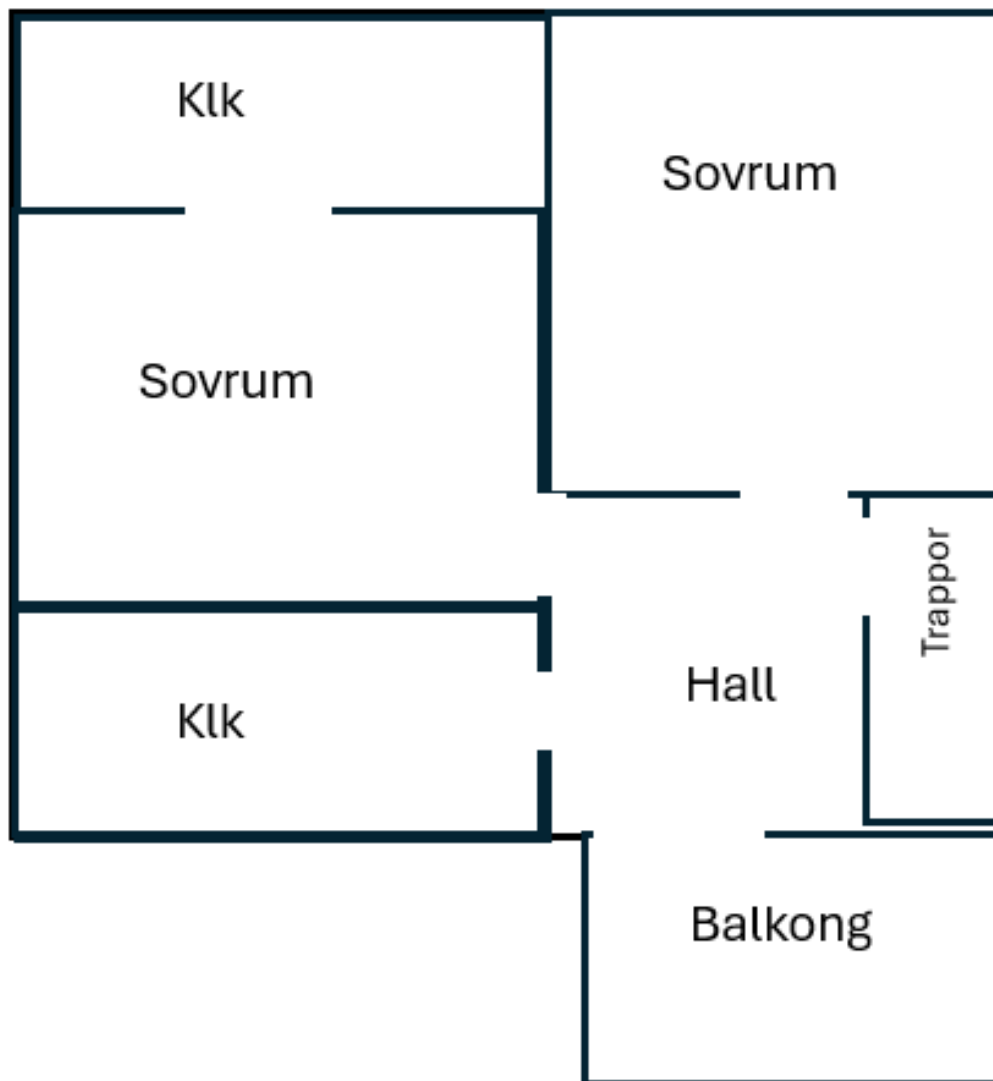


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, övervåning . Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Dorotea Uttern 7	UUID: 909a6a86-1ad5-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1995-02-13
Nyckel: 240083658	Län- och kommunkod 2425	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-22
Distrikt Dorotea Socken: Dorotea	Distriktskod 324004	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-20

Adress

Adress Snickerivägen 11 917 32 Dorotea	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7126448.0	569372.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 740 kvm	2 740 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2013-07-31	13/15739
Köp (även transportköp): 2013-07-26 Köpeskilling: 190.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2013-07-31	13/15740
Köp (även transportköp): 2013-07-26 Köpeskilling: 190.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-17 108 744 sek jämte ränta och kostnader 01-33361-25	2025-01-21	D-2025-00022461:1
Anmärkningar: Avser inteckning 13/15741		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 161.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	161.000 SEK	2013-07-31	13/15741

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	24-DOR-1763.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	24-F1976-540.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Kv lodjuret m fl	2007-02-26 Laga kraft: 2007-05-16 Genomf. start: 2007-05-17 Genomf. slut: 2012-12-31	2425-P11/3 Akt
Plananmärkning: Berör samfällid mark		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
382481-6
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	189.000 SEK	124.000 SEK	65.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 013518539.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden		
65.000 SEK	2425002	Självständig		
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp		
1 000 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		
	Antal lika			
	1			
Värderingsenhet småhusbyggnad 013519539.				
Bebyggelse	Taxeringsvärde	Total standardpoäng		
Friliggande	124.000 SEK	23		
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta		
66 kvm	16 kvm	69 kvm		
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår		
1924		1929		
Under Byggnad	Antal lika			
Nej	1			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Sammanläggning	1969-02-06	24-DOR-1763 Akt
Fastighetsreglering Fig 1	1976-05-21	24-F1976-540 Akt

Ursprung

Dorotea Laiksjö 3:91
Dorotea Spiken 6

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
AC-Dorotea Lajksjö 3:96	1971-06-18	24-DOR-1868	Akt
AC-Dorotea Laiksjö 3:96	1993-03-24	2481-92/56	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet