

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Dorotea

Fastighetsbeteckning

Järpen 2

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Huvudbyggnad i två plan
ljusgrå träpanel med vita detaljer snö på 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	Dorotea Järpen 2	Lagfaren ägare	F-683-25-24
Objektets adress	Nygatan 13 917 32 Dorotea	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-08

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1933. Uppförd i 2 våningar samt källare.
Boarea	160 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	80 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 976 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 500 m från centrala Dorotea se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och vårdcentral. Förskola, skola och hälsocentral och övrig service finns i närområdet.
Övrigt	Det finns även ett äldre garage på tomten

Marknadsvärde

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

350 000 kronor

Bedömt värdeintervall 300 000 – 400 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 188 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,06
---------------	--------------	------------------------------------	------

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 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 2 våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1933
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Källargrund Trä Träpanel 2-glas Plåt vattenburen via radiatorer. Ved/pellets/olje/elpanna, Godkänd röckanal ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum, tvättstuga, förråd. Entréplan med hall, wc, kök, vardagsrum i fil. Våning 1 trappa med hall, tre sovrum, badrum
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Äldre med lägre standard.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Husqvarna), kyl (Electrolux), frys (Electrolux),
Hygienrum	Ytskikt	Äldre/ WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt	Äldre/modernt WC. Vägg med målad väv. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett.
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta/trägolv/betong
	Vägg	Tapet/målade/målad väv.
	Tak	Målat/träpanel/vävspänt.
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med lägre standard. Delvis eftersatt underhåll.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Byggnad garage		Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som förråd. Lägre standard och skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 331 000 kr, varav byggnad 266 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 65 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 487 000 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	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna delvis 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 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.

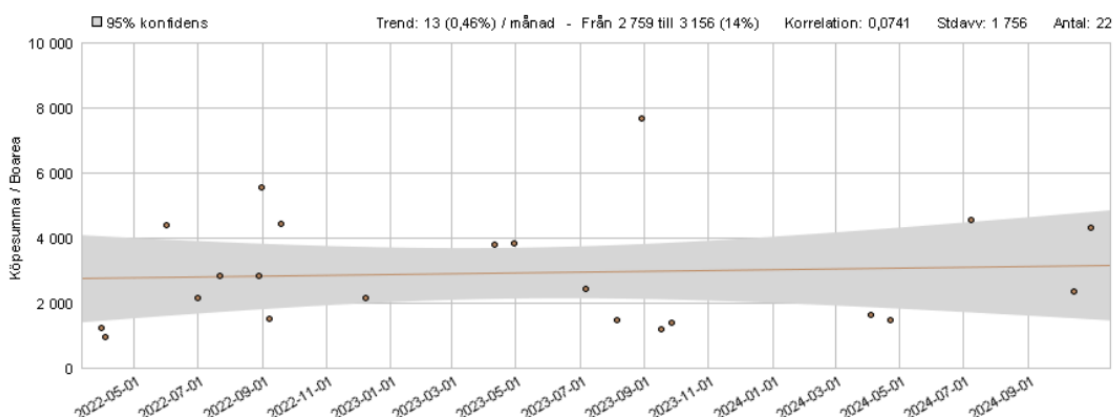


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med lägre standard. Delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad 1 2 plan gråmålad träpanel och vita detaljer.



Foto, vy från balkong, äldre garage och snö på mark.

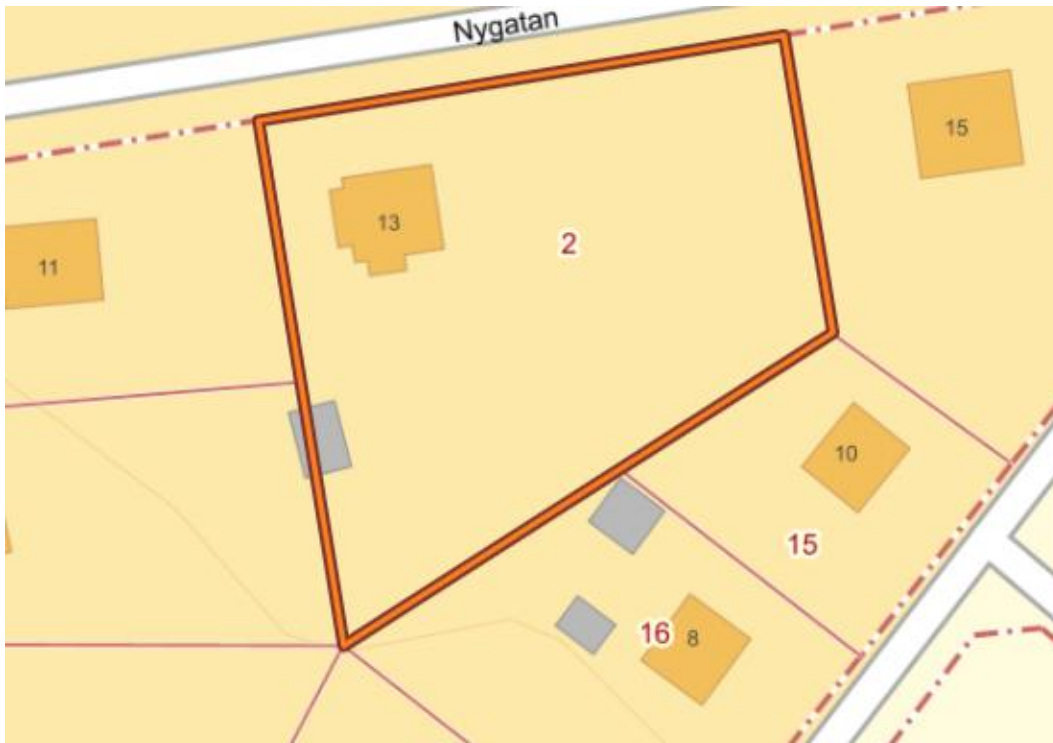


Foto, äldre garage, vitmålad träpanel, plåttak.

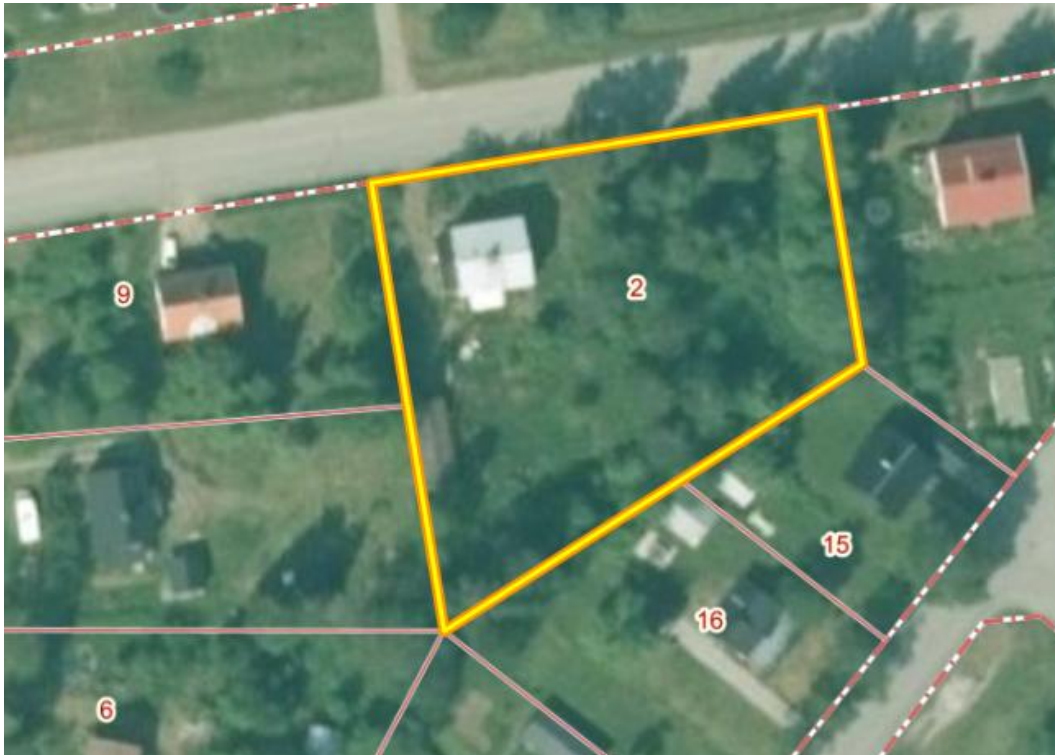
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

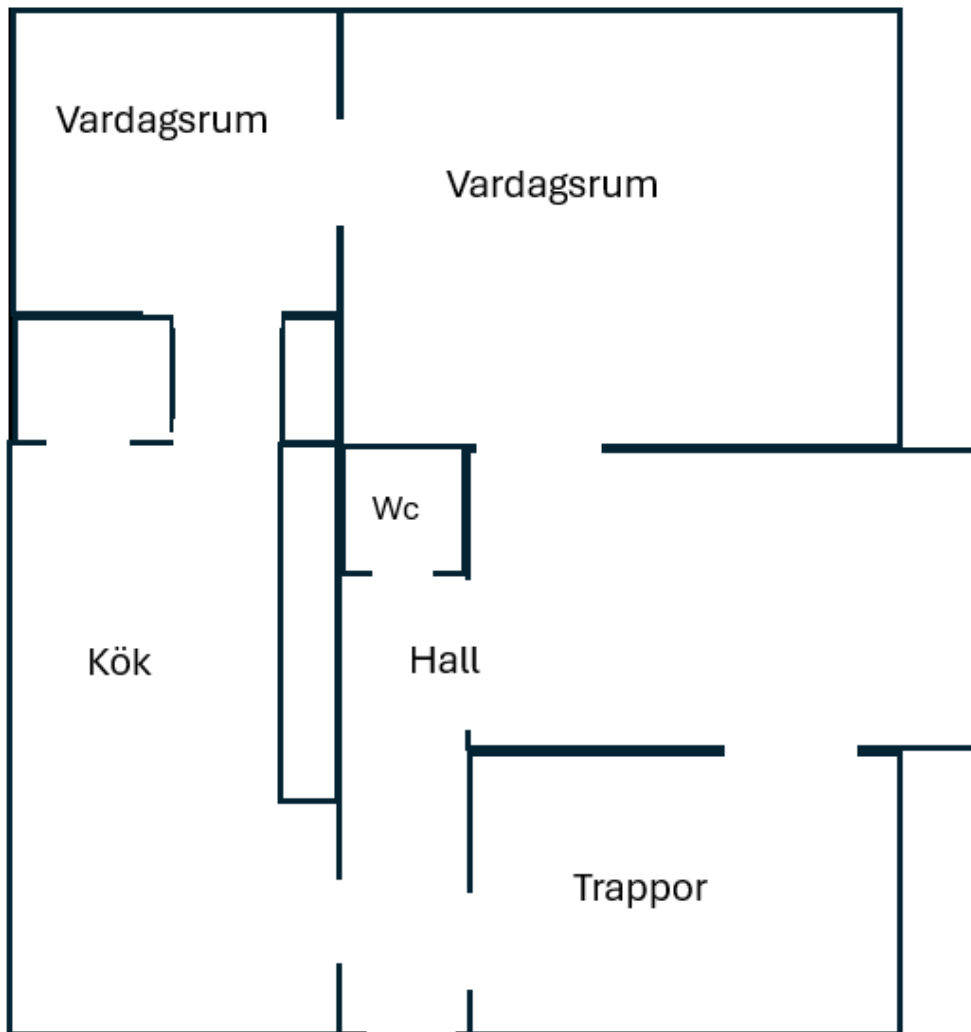


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

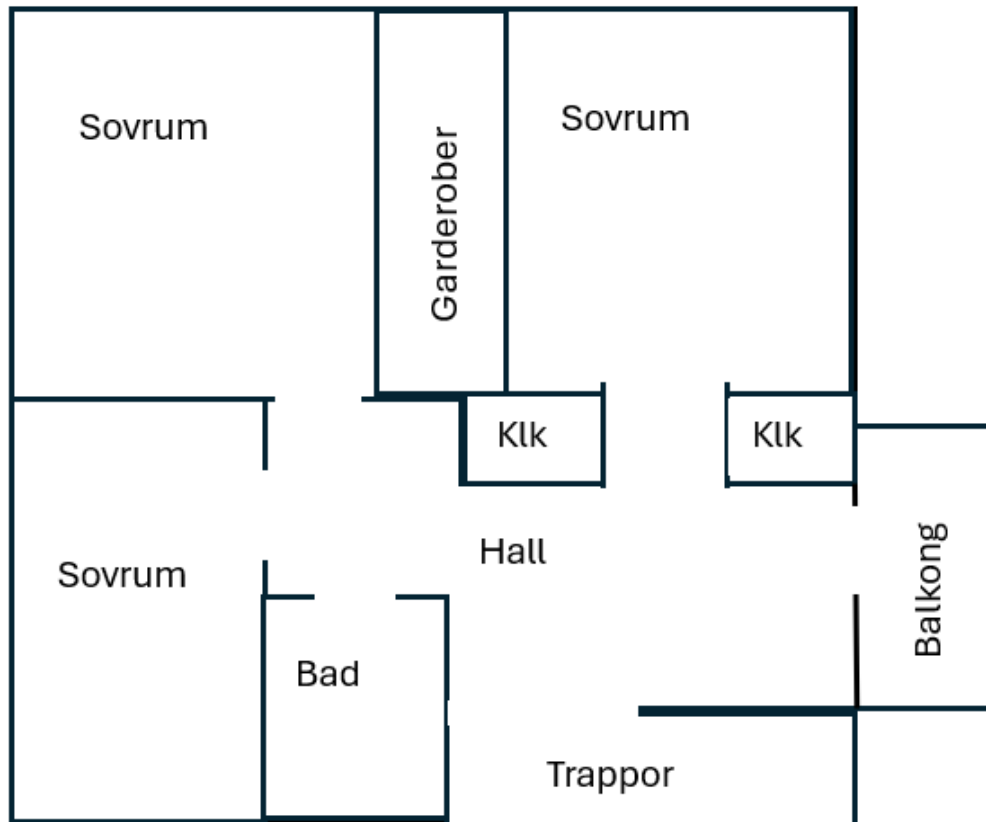


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Dorotea Järpen 2	UUID: 909a6a86-1311-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 240081670	Län- och kommunkod 2425	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-14
Distrikt Dorotea Socken: Dorotea	Distriktskod 324004	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-20

Adress

Adress Nygatan 13 917 31 Dorotea	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7126717.4	568545.4	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 976 kvm	2 976 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1993-07-19	93/4696

Köp (även transportköp): 1993-06-07
Köpeskilling: 175.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Övriga fång 99/3785 andel 1/2

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-11, 225 215 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-76993-25	2025-02-13	D-2025-00052421:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar: Avser inteckning 93/4705 Avser inteckning 96/4965 Avser inteckning 96/4967		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 487.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	125.000 SEK	1993-07-19	93/4705
2	70.000 SEK	1996-07-18	96/4965
3	292.000 SEK	1996-07-18	96/4967

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Järpen, Laxen m fl	1970-02-22	24-DOS-356 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet Småhusenhet, bebyggd (220) 379788-6 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	331.000 SEK	266.000 SEK	65.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 006859539.

Taxeringsvärde 65.000 SEK	Riktvärdeområde 2425003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 976 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 006860539.		
Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 266.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 160 kvm	Biutrymmesyta 80 kvm	Värdeyta 176 kvm
Nybyggnadsår 1933	Tillbyggnadsår	Värdeår 1933
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1933-03-29	24-DOS-15 Akt
Införd i tomtboken	1933-10-02	Akt

Ursprung

Dorotea Bergvattnet 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
AC-Dorotea Järpen 2	1993-03-24	2481-92/56	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Skellefteå
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet