

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Vilhelmina

Fastighetsbeteckning

Strömåker 1:11

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. huvudbyggnad med rödmålad träpanel 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	Vilhelmina Strömåker 1:11	Lagfaren ägare	F-338-25-24
Objektets adress	Forsnäs 24 912 90 Vilhelmina	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-12

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1963 Uppförd i 1 våning.
Boarea	50 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 200 kvm markareal strandnära högst 75 m ej egen strand. Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 6 km från Vilhelmina, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av Fritidshus, natur och Vojmån. Förskola, skola och hälsocentral finns i Vilhelmina ca 6 km bort. Ytterligare utbud med service finns även det i Vilhelmina
Övrigt	Det finns även en gäststuga, och två förrådsbyggnader.

Marknadsvärde

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

400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 350 000 – 450 000 kronor

Kr/kvm Boarea	8 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,22
---------------	--------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-03-26

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist

Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Sommarvatten, funktion okänd, vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp, Godkänd funktion ej verifiera kontakt med kommun och vidare teknisk undersökning rekommenderas.
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		1963/1981
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Plintar Trä Träpanel 2-glas Plåt Direktverkande el/värmepump Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med vardagsrum, allrum med kök, badrum
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normalt skick och standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (Futurum), kyl/frys (UPO).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre/ WC/Dusch/. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/träpanel
	Tak	Målad träpanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Utan större underhållsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Gäststuga/förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som gäststuga och förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 25 kvm.
Förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 10 kvm
Förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 10 kvm

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 328 000 kr, varav byggnad 168 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 160 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 185 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades

Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Officialservitut. Akt: 24-VIL-4097.2, Ändamål: Badplats, förmån Officialservitut Akt: 24-VIL-4097.3, Båtplats, förmån Officialservitut. Akt 24-vil4097.4, Vattentäkt, förmån
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 tomt. 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 2020-01-01 och framåt med en boarea mellan 50 och 100 kvm, tomtareal 800 samt 4 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 125 000 – 550 000 kr med ett snitt på ca 349 000. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 1 800– 10 300 kr/kvm, med ett snitt på 4 820 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

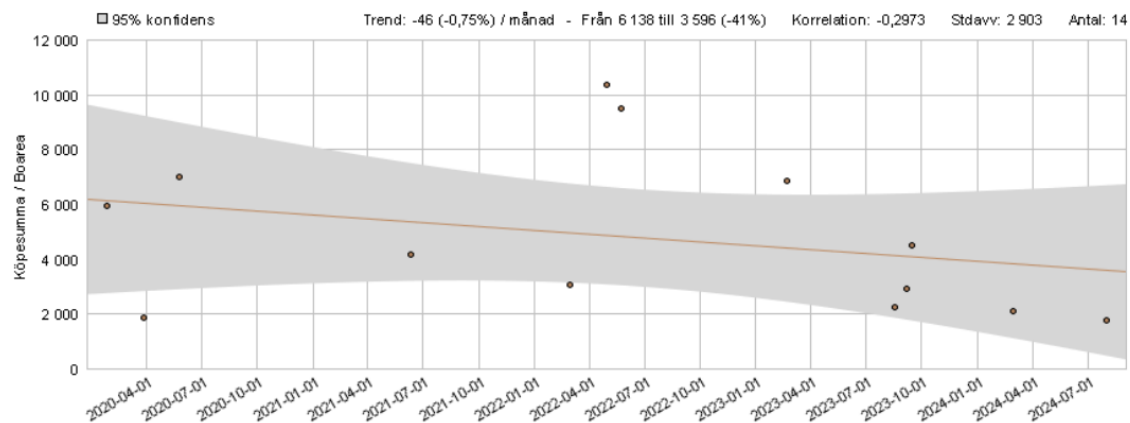


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,8-2,8, med en genomsnittlig nivå på 1,62.

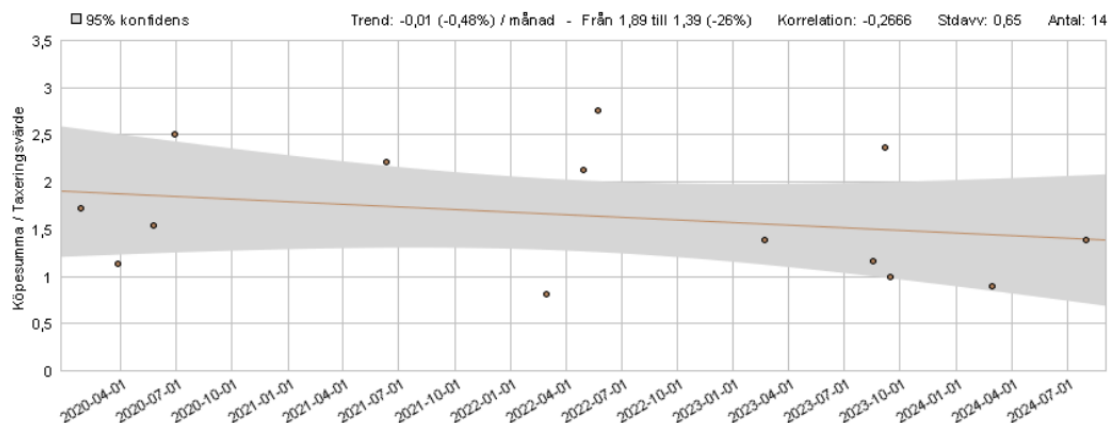


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med strandnära tomt högst 75m ej egen strand. Byggnaden är äldre med normal standard. Utan större underhållsbehov. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer.

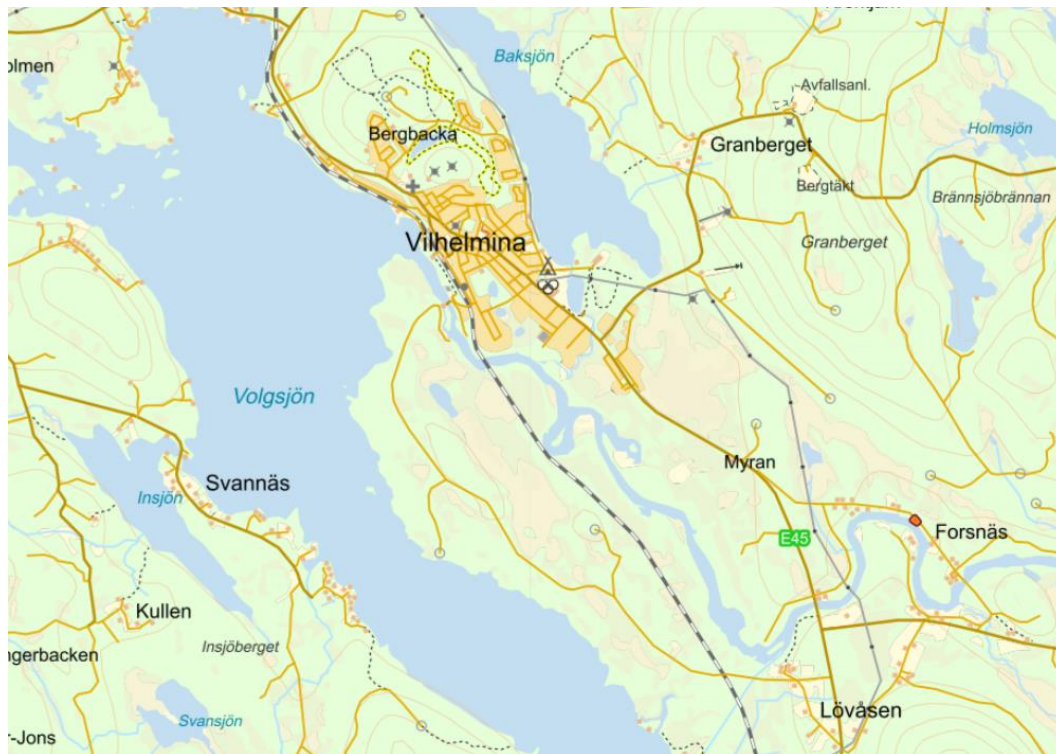


Foto, gäststuga, rödmålad träpanel med vita detaljer.



Foto, förråd rödmålad träpanel, vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

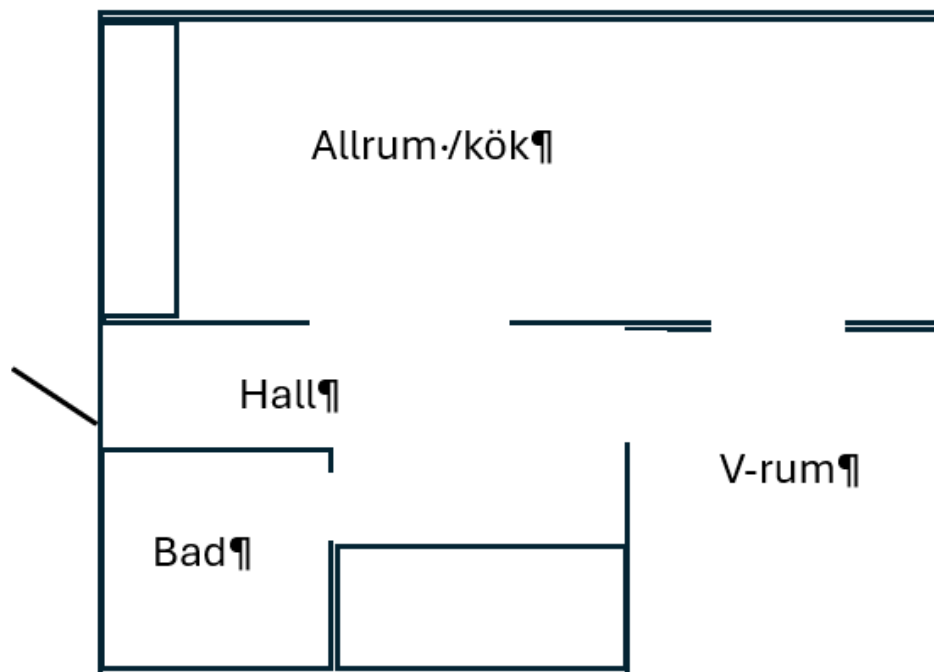


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Vilhelmina Strömåker 1:11	UUID: 909a6a87-95ee-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-06-07
Nyckel: 240180707	Län- och kommunkod 2462	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-11
Distrikt Vilhelmina Socken: Vilhelmina	Distriktskod 324007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-19

Adress

Adress Forsnäs 24 912 90 Vilhelmina	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7164401.7	584412.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 200 kvm	2 200 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2016-06-17	D-2016-00284011:1

Inskrivet ägarnamn:

Köp (även transportköp): 2016-06-10
Köpeskilling: 225.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
----------	-----------------	-----

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-02 160 243 sek jämte ränta och kostnader, mål nr t 594-24	2025-02-10	D-2025-00047843:1

Inteckningar

Totalt antal teckningar: 3

Totalt belopp: 185.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	20.000 SEK	1985-05-29	85/3159
Innehavare: 85/3160 Sundsvallsbanken Box 49 88101 Sollefteå			
2	107.000 SEK	2008-09-15	08/19473
3	58.000 SEK	2016-06-17	D-2016-00284011:2

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Badplats	Förmån	Officialservitut	24-VIL-4097.2 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att använda stranden för bad		
Båtplats	Förmån	Officialservitut	24-VIL-4097.3 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att använda stranden för båtplats		
Vattentäkt	Förmån	Officialservitut	24-VIL-4097.4 Akt
	Anmärkningar: Servitutet är olokaliserat i förrättningsakten.		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att hämta vatten från befintlig brunn		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
385713-6

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	328.000 SEK	168.000 SEK	160.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 021391539.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
160.000 SEK	2462004	Självständig
Tomtareal 2 200 kvm	Strand (Strandnära) högst 75 m utan egen strand	Vatten o avlopp Vatten saknas Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 021392539.

Bebyggelseyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng
Friliggande	168.000 SEK	21
Bostadsyta 50 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 50 kvm
Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår 1981	Värdeår 1972
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1975-04-25	24-VIL-4097 Akt

Ursprung

Vilhelmina Strömåker 1:5

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
AC-Vilhelmina Strömåker 1:11	1993-03-24	2481-92/56	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet