

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Lycksele

Fastighetsbeteckning

Kattisavan 1:64

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet, bruntegel panel, röd dörr och vita detaljer, grå träpanel, snöbeklädd 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	Lycksele Kattisavan 1:64	Lagfaren ägare	F-39-25-24
Objektets adress	Kattisavan 84 921 96 Lycksele	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-01-28

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1975. Uppförd i 1½ våning.
Boarea	130 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	24 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 960 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3,5 mil från Lycksele centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och natur. Förskola, skola och sjukhus och övrig service finns i Lycksele ca 35 km bort.
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

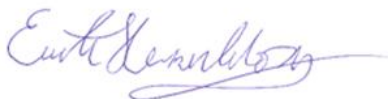
700 000 kronor

Bedömt värdeintervall 650 000 – 750 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 385 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,75
---------------	--------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-02-10

VärderingsInstitutet 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 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	Inge avvikelser 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		1975
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	betongplatta Trä Träpanel/tegel. 3-glas Plåt Jordvärmepump, vattenburen via radiatorer. Öppen spis med insats. Godkänd funktion röckkanaler ej verifierad. Teknisk undersökning godkänd funktion röckkanaler rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, kök vardagsrum, sovrum wc och pannrum.
	Våning 2	Våning 1 trappa med tre sovrum allrum, badrum.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Äldre med normal standard.
	Utrustning	Träfärgade skåpluckor. Häll (Husqvarna), inbyggnadsugn (IKEA), (fläkt (Whirlpool), kyl (Electrolux), frys (Cylinda) Diskmaskin (Grundig).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med plastmatta Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta/textil.
	Vägg	Tapet
	Tak	Träpanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Köket är renoverat under 2000-talet, delvis eftersatt underhåll.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Förråd		Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som förråd, normal standard och skick. Byggnadsarea ca 45 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 399 000 kr, varav byggnad 349 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 50 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 557 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 24-LYJ-4143.1, Ändamål: väg, förmån. Ledningsrätt. Akt: 2481-02/21-1, Ändamål: vatten och 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	Försäkringsbolag Folksam 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 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 80-180 kvm tomtareal 1 000 -5 000 kvm samt K/T om minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 200 000 – 775 000 med ett snitt på 485 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2170 – 6 560 kr/kvm, med ett snitt på 4 300 kr/kvm. se punkter i nedanstående diagram.

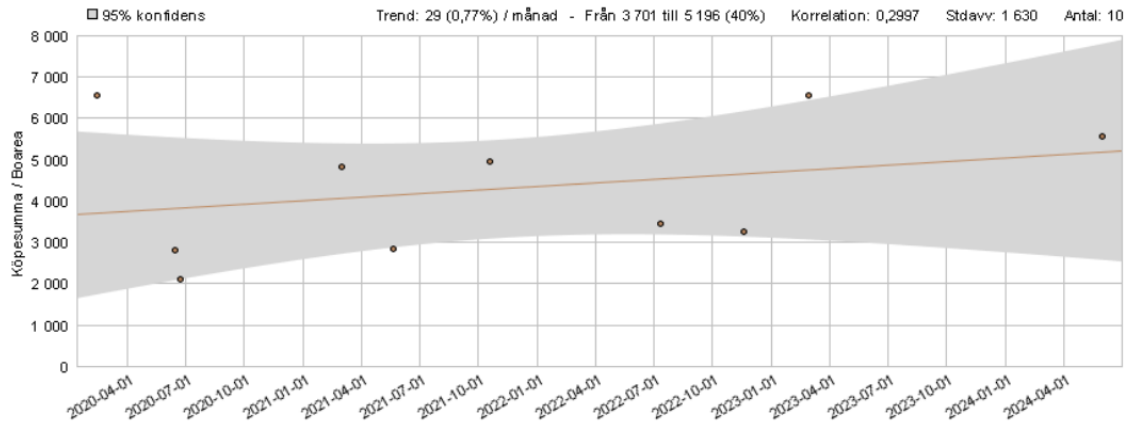


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 3,5, med en genomsnittlig nivå på 2,0.

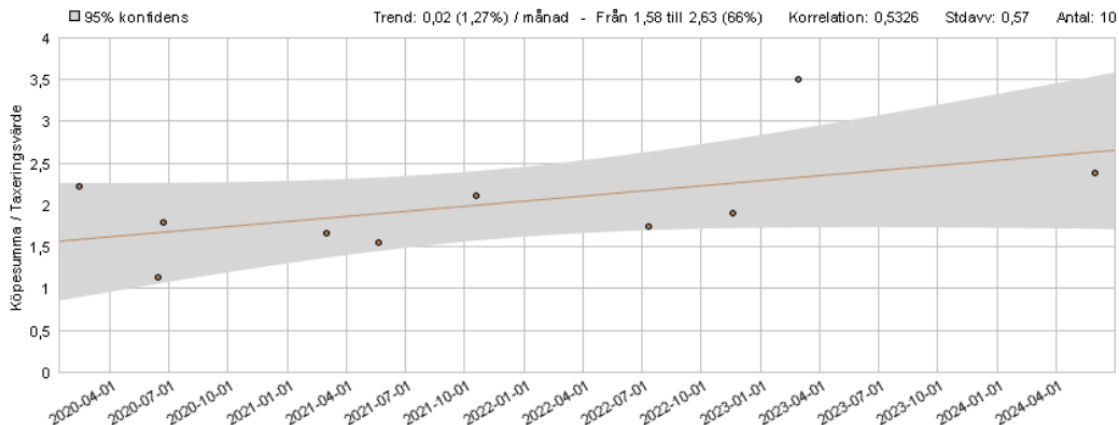


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Fastigheterna med de lägsta priserna har mindre boyta och låga standardpoäng. I maj-24 såldes en fastighet i Kattisavan för 675 000 med 29 i standardpoäng genomsnittlig pris per kvm i Kattisavan ligger på ca 5 700 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Den har jordvärme och köket är renoverat under 2000-talet delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i 1½ plan brun tegelfasad, grå träpanel, vita detaljer.



Foto, vy från balkong, snöbeklädd mark och träd.

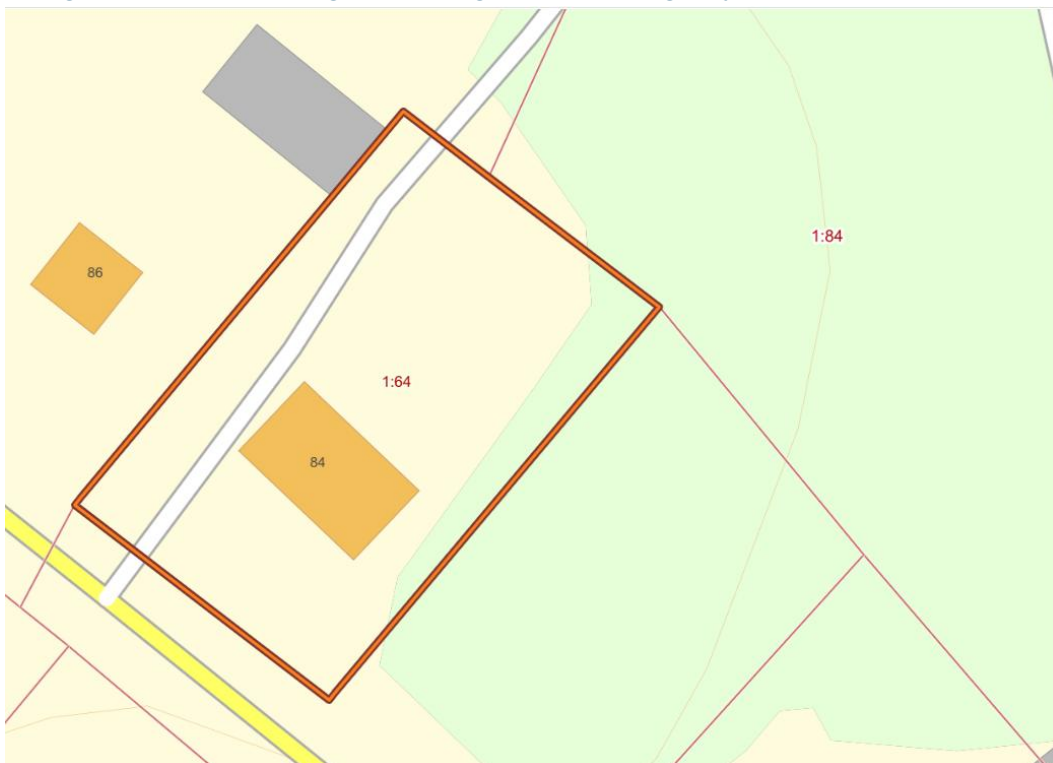


Foto, förråd med gråmålad träpanel och vita detaljer.

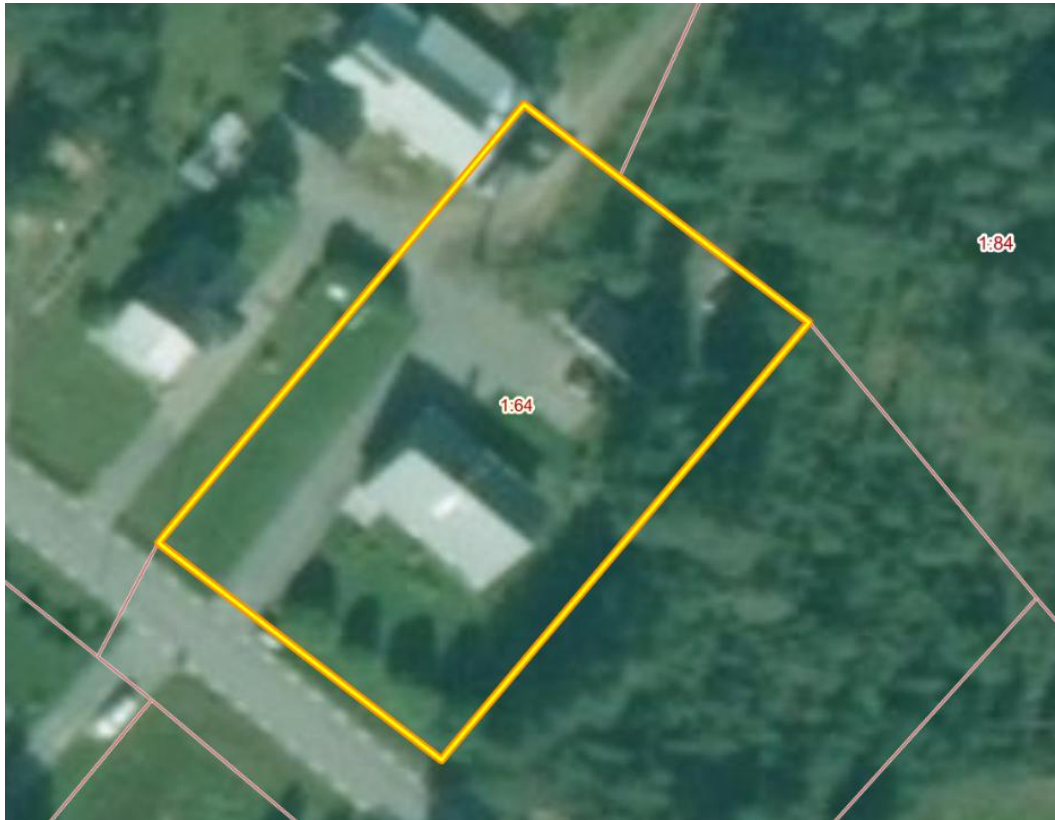
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Lycksele Kattisavan 1:64	UUID: 909a6a86-2997-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2002-11-05
Nyckel: 240087436	Län- och kommunkod 2481	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-23
Distrikt Lycksele Socken: Lycksele	Distriktskod 324006	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-27

Adress

Adress Kattisavan 84 921 96 Lycksele	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7186002.8	649708.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 960 kvm	1 960 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1/1	2019-01-11	D-2019-00013390:1

Kattisavan 84
921 96 Lycksele

Bodelning pga. äktenskapsskillnad: 2018-12-04

Anteckningar

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

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-13, 314 867 sek. jämte ränta och kostnader [beslutsnummer 12246038140]	2024-12-17	D-2024-00429593:1
Anmärkningar: Avser inteckning 10/13316 Avser inteckning d-2015-00020608:1		
Utmätning 2024-12-13, 314.867 sek beslutsnummer 12246037928	2024-12-20	D-2024-00436442:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 557.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	118.600 SEK	1975-07-09	75/2835
2	147.500 SEK	1992-09-30	92/4443
3	84.000 SEK	1992-09-30	92/4444
4	63.500 SEK	1992-09-30	92/4445
Innehavare: 92/4448 Jan Österlindlis-marie Österlind Rusele 181 92030 Lycksele			
5	86.400 SEK	2010-07-06	10/13316
6	57.000 SEK	2015-01-19	D-2015-00020608:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	24-LYJ-4143.1 Akt
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	2481-02/21.1 Akt
Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Beskrivning: Ledningsrätt för vatten och avlopp			

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
257179-9			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	399.000 SEK	349.000 SEK	50.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet småhusmark 039378538.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
50.000 SEK	2481012	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
1 960 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 039379538.			
Bebyggelse	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Friliggande	349.000 SEK	34	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
130 kvm	24 kvm	135 kvm	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
1975		1975	
Under Byggnad	Antal lika		
Nej	1		

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1975-05-16	24-LYJ-4143 Akt
Ledningsåtgärd	2002-11-05	2481-02/21 Akt

Ursprung

Lycksele Kattisavan 1:51

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
AC-Lycksele Kattisavan 1:64	1993-03-24	2481-92/56 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet