

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	PAJALA
Fastighetsbeteckning	KARDIS 4:31
Värdetidpunkt	2025-12-26



Foto huvudbyggnad, vit träpanel, snö på mark.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-26.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	PAJALA KARDIS 4:31
Adress	Kardis 184 98492 Pajala
Område	Pajala
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2337-25-25
Nybyggnadsår	1942
Värdeår	1942
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KARDIS 4:31 i Pajala kommun ligger 33 km från centralorten och med 33 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 157 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 8 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage med förråd, garage/förråd och garage.

Markarealen uppgår till 6 472 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd, naturmark och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025 500 000 KRONOR Femhundrausen kronor
Bedömt värdeintervall 475 tkr - 525 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 185
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,39

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. 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.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-11 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog representant för fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2032-01-30, energiklass E.
Källa: Boverket.

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

<i>Detaljplan</i>	Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.
<i>Bygglov</i>	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	6 472 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Gräsmatta, träd, naturmark och buskar
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Gles bebyggelse
<i>Avstånd</i>	33 km till kommunens centralort Förskola/skola matbutik och övrig service finns i Pajala 33 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät. <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
<i>Vatten</i>	Enskilt <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i> Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Avlopp</i>	Enskilt <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i> Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Bredband via fiber</i>	Nej <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande
<i>Ålder</i>	Byggår 1942 <i>Källa: Metria</i>
<i>Boarea</i>	157 m ² <i>Källa: Metria</i>

	Fördelat på 4 rum och kök
Biarea	8 m ²
Våningar	Två plan
Entréväning	Hall, kök, sovrum, vardagsrum, badrum
Våning 1 tr	Hall, wc, 2 sovrum.
Grund	Torpargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till kökspanna (Parca Norrahammar). <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Bosch), köksfläkt (Husqvarna), diskmaskin (Electrolux), kyl/frys (Siemens) Vinkelkök Låg standard, sämre skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	Bastu/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta Dusch, bastu Låg standard, normalt skick
Hygienrum 3	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar målad väv WC, tvättställ

<i>Tvättstuga</i>	Normal standard, sämre skick. Äldre Tvättmaskin (Siemens), torktumlare (Siemens), tvättbänk Golv plastmatta, väggar Tapet
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick Låg standard, normalt skick. Äldre hus med delvis eftersatt underhåll.

5.5 Övriga byggnader

<i>Garage med förråd</i>	Trästomme, träåanel, plåttak, el, vatten, värme Äldre garage/förrådsbyggnad där en del är inredd med en två rums lägenhet med badrum. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 150 m ² (uppskattad yta)
<i>Garage/förråd</i>	Trästomme , träpanel, plåttak Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)
<i>Garage</i>	Trästomme. träpanle, plåttak. Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Upppgift saknas
-------------------	-----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns normalt med 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.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

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.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs 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 och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

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.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-09-29, 166 705 SEK, beslutsnummer 12254856193: 2025-10-01, D-2025-00351487:1
Utmätning 2025-11-11 5 600 SEK beslutsnummer 12255507548: 2025-11-14, D-2025-00418178:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 200 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	200 000 kr	2021-01-22	D-2021-00027820:1	
Innehavare: Storforsplan 1, 123 47 Farsta				

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	LAST	OFFICIALSERVITUT	25-F1979-1332.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: PAJALA KARDIS 4:23			
Last: Pajala KARDIS 4:31			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 361 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 291 000 kr

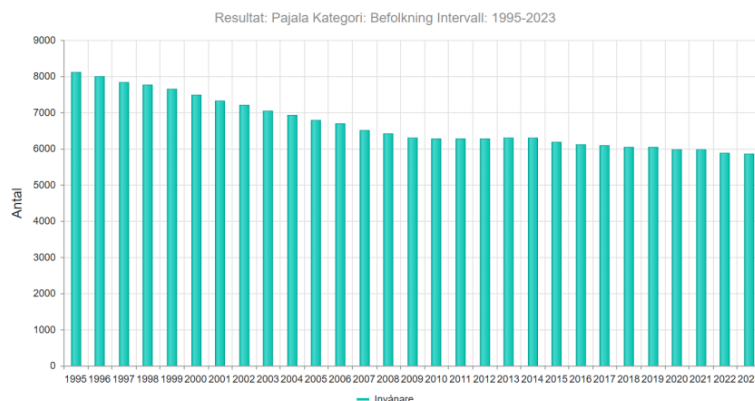
varav mark 70 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Pajala kommun ligger i den nordöstra delen av Norrbottens län, vid gränsen till Finland. Kommunen består av stora skogsområden och älvdalar, där Pajala är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 5 871 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Pajala. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

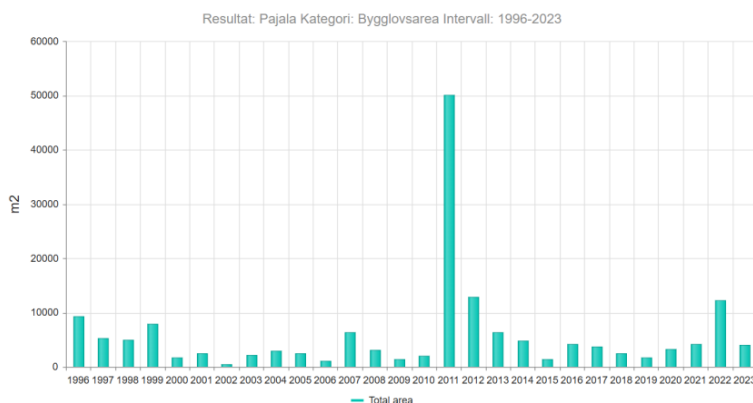
Pajala kommun har en yta på cirka 8 051 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom riksväg 99 och länsväg 392, som passerar genom kommunen och kopplar Pajala till omkringliggande områden. Pajala kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Närmaste järnvägsstation finns i Luleå, cirka 200 km från Pajala, med tågförbindelser till bland annat Kiruna och Stockholm. Den närmaste flygplatsen är Pajala Airport, belägen cirka 15 minuter med bil från Pajala centrum, med flygförbindelser till Luleå och andra destinationer. De största närliggande städerna är Luleå, Gällivare och Haparanda, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Pajala är en kommun med sektorer inom gruvdrift, skogsbruk, offentlig verksamhet och turism. Kommunen har över 700 registrerade företag. Pajala kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Pajala kommun, Kaunis Iron och SNELLS Entreprenad AB. Gruvdriften, med Kaunis Iron som dominerande aktör, spelar en central roll i kommunens näringsliv. Utöver detta är besöksnäringen med sevärdheter som midnattssolen, Torneälven och olika kulturella evenemang som Pajala marknad. Pajala kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Pajala marknad och olika friluftaktiviteter, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som fiske, jakt och vandring i de omgivande skogarna och längs älven, är också viktiga delar av turismen i Pajala kommun.

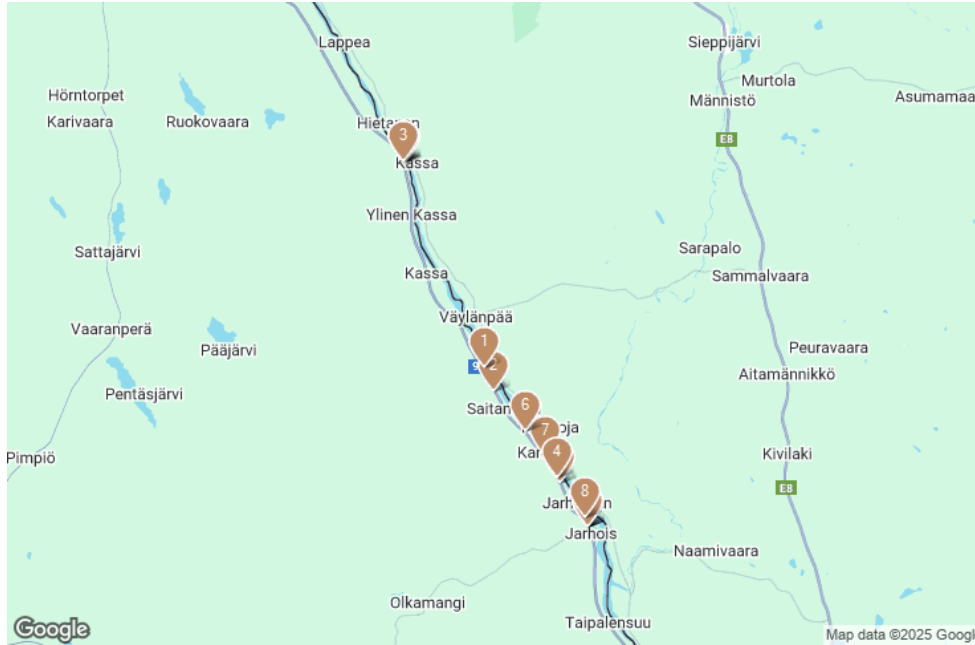
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat knappt något (år 2015 och 2019) till strax över 1 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

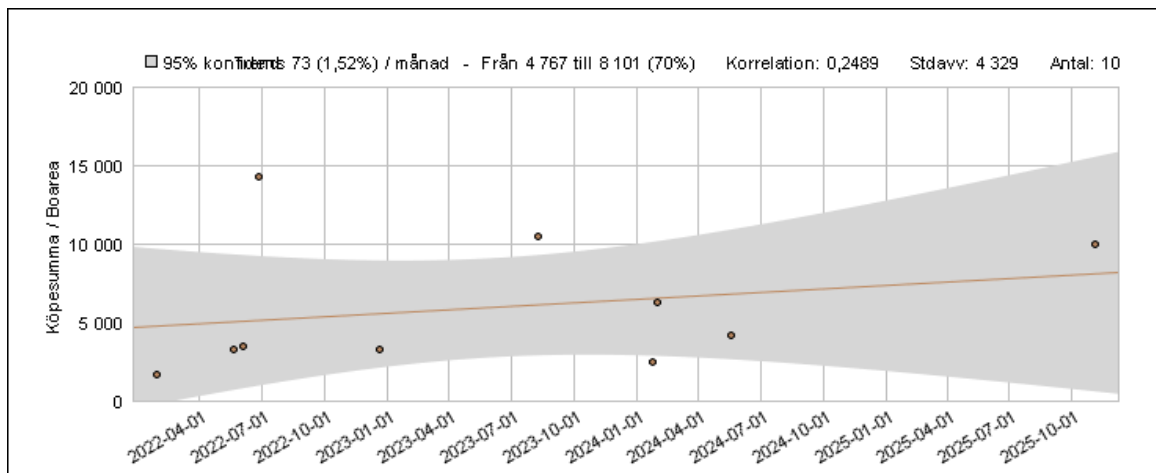


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 40 - 143 m², standardpoäng 17 - 36, byggår 1913 - 2001, areal tomt 1 286 - 17 417 m² under perioden 2022-01-28 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 175 000 - 901 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 750 - 14 301 kr/m² med medel 5 967 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,4 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Pajala	Kardis 6:20	2025-11-04	40	5	25	1968	1 323	N	L	1,7	10 000	400 000
Pajala	Kardis 1:23	2024-05-19	72	63	26	1950	2 890	E	L	1,3	4 166	300 000
Pajala	Kassa 2:28	2024-01-31	127	36	36	1983	2 272	N	L	1,3	6 299	800 000
Pajala	Kardis 3:13	2024-01-26	100	85	25	1956	1 434	E	L	0,8	2 500	250 000
Pajala	Kassa 2:30	2023-08-11	53		17	1960	1 286	N	L	2,4	10 528	558 000
Pajala	Kardis 2:7	2022-12-20	90	15	24	1945	1 599	E	L	1,4	3 333	300 000
Pajala	Kardis 5:7	2022-06-27	63		22	2001	2 437	N	L	2,2	14 301	901 000
Pajala	Jarhois 1:6	2022-06-03	143	186	26	1913	17 417	N	L	1,4	3 496	500 000
Pajala	Jarhois 1:28	2022-05-20	91		28	1982	2 423	E	L	0,9	3 296	300 000
Pajala	Kardis 3:9	2022-01-28	100	70	23	1942	1 640	E	L	0,8	1 750	175 000
Medel											1,4	5 967

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt, K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt låg standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 500 000 kr, motsvarande 3 185 kr/m². Äldre hus med genomgående äldre ytskick. Det finns flera komplement byggnader på fastigheten.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

500 000 KRONOR
Femhundrausen kronor

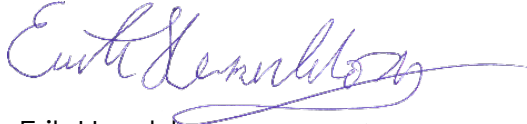
Bedömt värdeintervall 475 tkr - 525 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 185
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,39

Umeå 2025-12-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, vit träpanel, snö på mark.



Foto huvudbyggnad, vit träpanel, snö på mark.

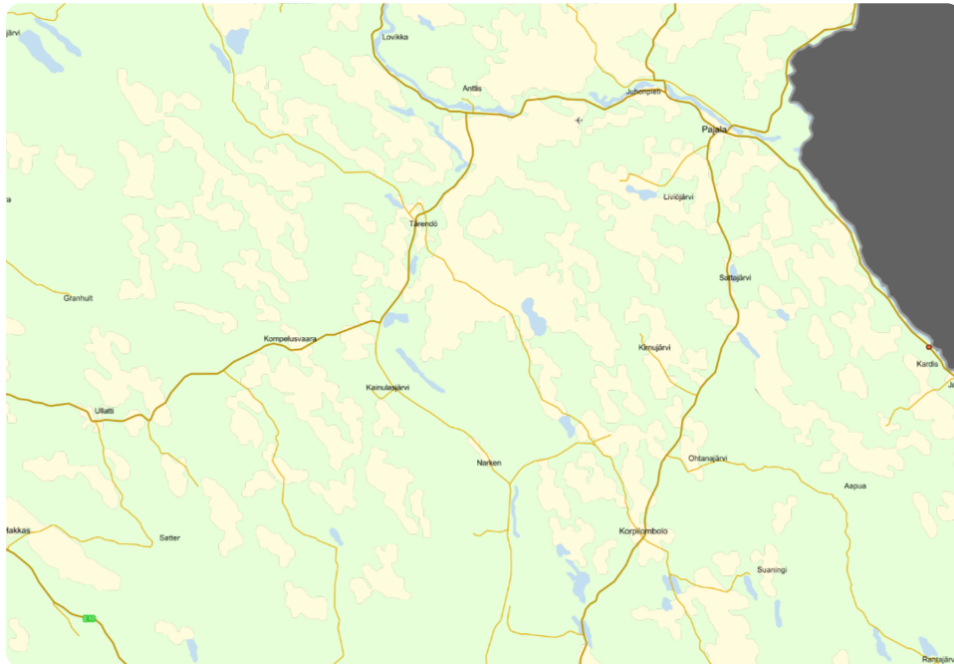


Foto huvudbyggnad, vit träpanel, snö på mark.



Foto komplementbyggnader, röd träpanel blå dörrar, snö på mark.

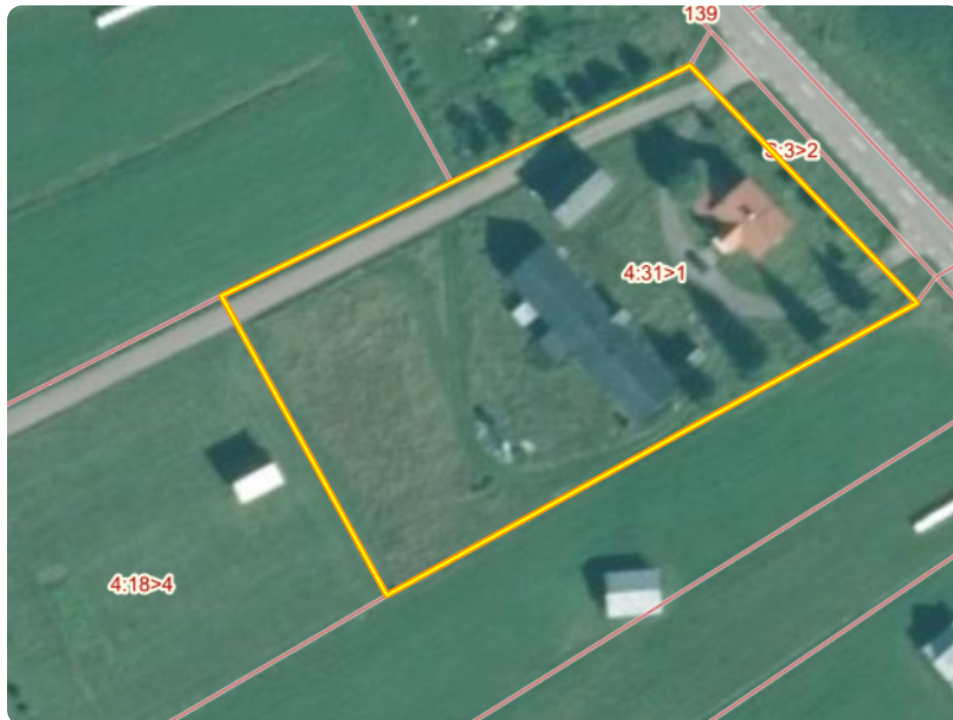
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

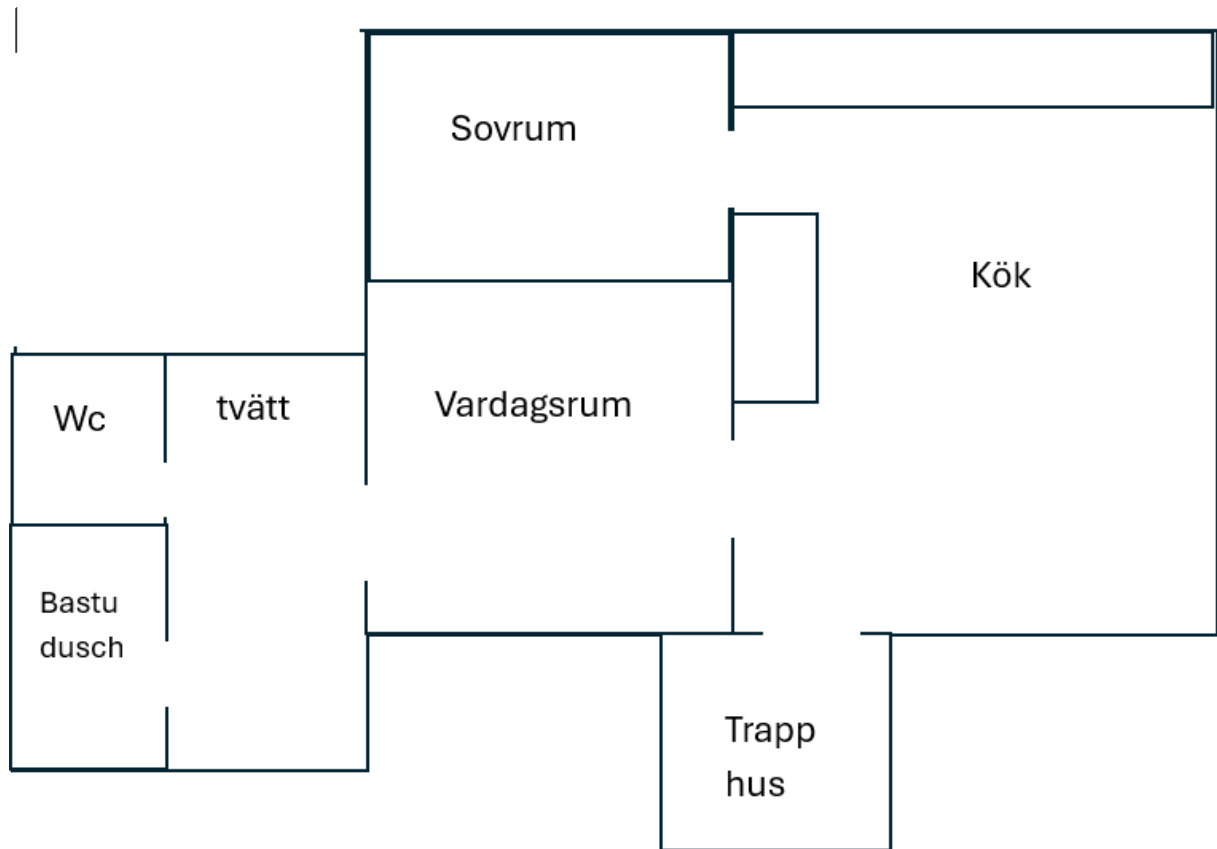


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

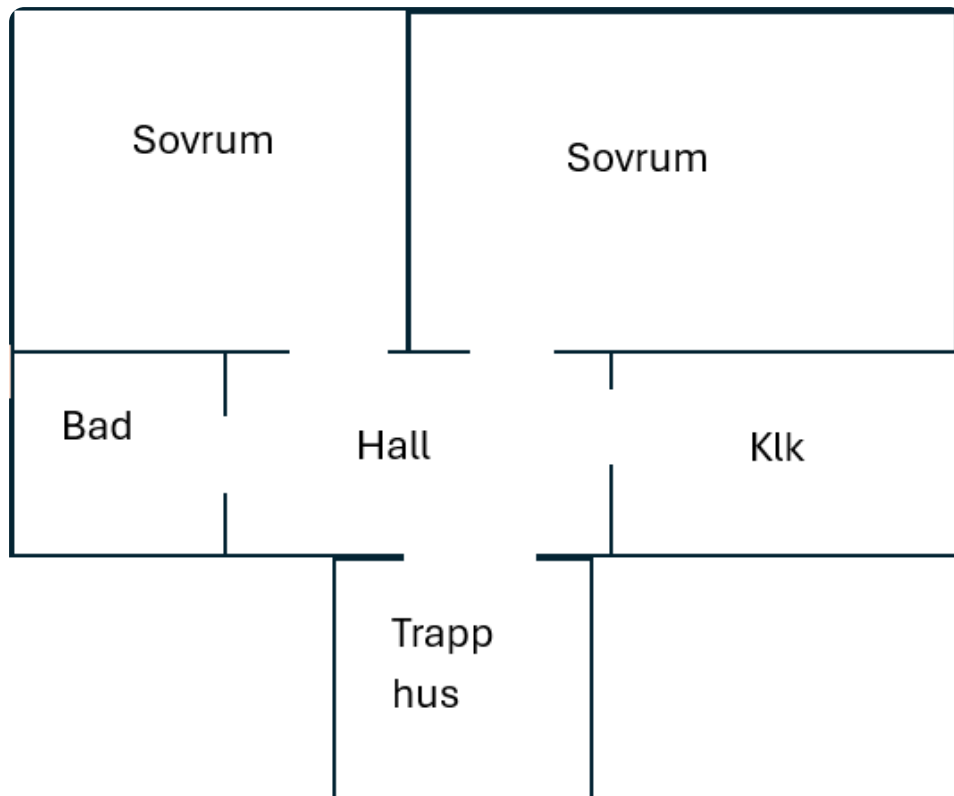


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.