

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Jokkmokk

Vaikijaur 1:9

Januari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Huvudbyggnad med rödmålad träpanel, vita trädetaljer, 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	Jokkmokk Vaikijaur 1:9	Lagfaren ägare	F-2342-24-25
Objektets adress	Vaikijaur 598 C 962 95 Jokkmokk.	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Januari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-01-16

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1979 Uppförd i 2 våningar.
Boarea	146 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	5 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 200 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 8 km från centrala Jokkmokk, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av Natur och väg 805. Förskola, skola, hälsocentral finns och Ytterligare utbud med service finns i Jokkmokk.
Övrigt	Det finns även en maskinhall och ett förråd.

Marknadsvärde

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

2 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 900 000 – 2 100 000 kronor

Kr/kvm Boarea	13 423 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	3,42
---------------	---------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-01-31

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Lars Lindqwist

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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1979
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel 2-glas Plåt Vattenburen via radiatorer/golvvärme. Ved/pellets/elpanna/värmepump. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, badrum, bastu, kök, vardagsrum, tvättstuga, sovrum Våning 1 trappa vardagsrum, badrum, tre sovrum.
Kök	Utformning	Vinkelkök med köksö. Med matplats. Modernt med god standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spishäll (Samsung), fläkt (Okänt), kyl (Electrolux), frys (Electrolux), diskmaskin (Bosch). Inbyggnadsmikro (IKEA).
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker och golvvärme.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Beko), Rostfri ho. Bastu.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta/klinker.
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat/träpanel.
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med högre standard. I större delen av huset har ytlager renoverats, Nyare kök och renoverat badrum.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Maskinhall	Byggnad med plåtfasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som garage/verkstad, takhöjd 5 meter. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 120 kvm.
Förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd, normal standard och skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
Hundgård	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd, normal standard och skick. Byggnadsarea ca 5 kvm.

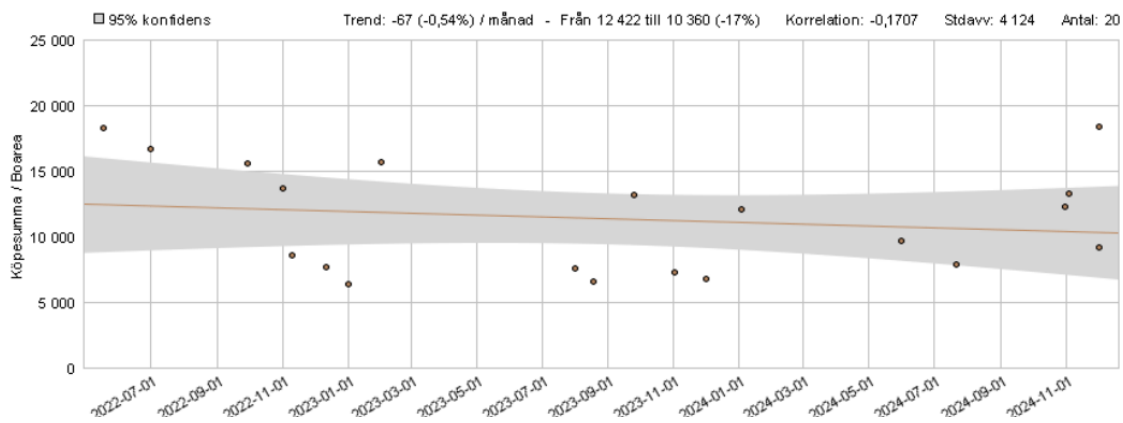
Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	585 000 kr, varav byggnad 584 000 kr, varav mark 1 000 kr. Tax.år: 2024
	Typkod	414 Industri byggnadsvärde under 50 000 kr Tax.år: 2019
	Taxeringsvärde/år	4 000 kr varav mark 4 000kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 970 000kr.
Inteckningshavare		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 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 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 110-180 kvm, tomtareal 500-5 000 kvm samt K/T om minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 910 000 – 2 200 000 kr med ett snitt på ca 1 537 000 kr. I relation till boarea varierar köpeskillingarna mellan ca 6 642-18 376 kr/kvm med ett snitt på 11 628 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram



. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1-3 med en genomsnittlig nivå på 1,96 det senaste året.

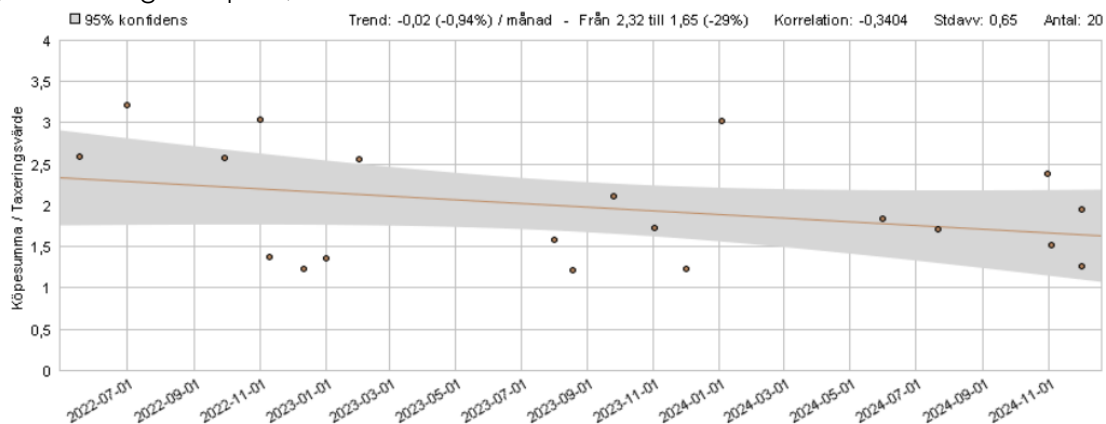


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Byggnaden är äldre med högre standard. I större delen av huset har ytlager renoverats, Nyare kök och renoverat badrum. Stor modern maskinhall. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



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



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer

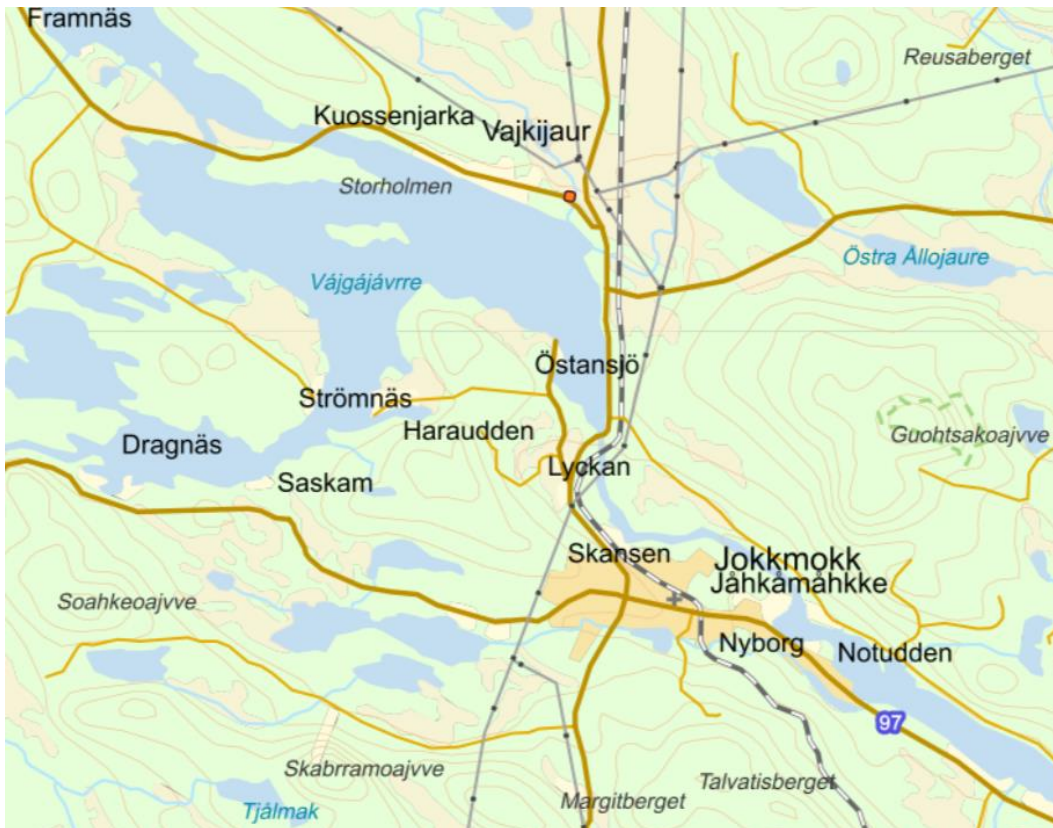


Foto, maskinhall med röd plåtpanel vita portar.

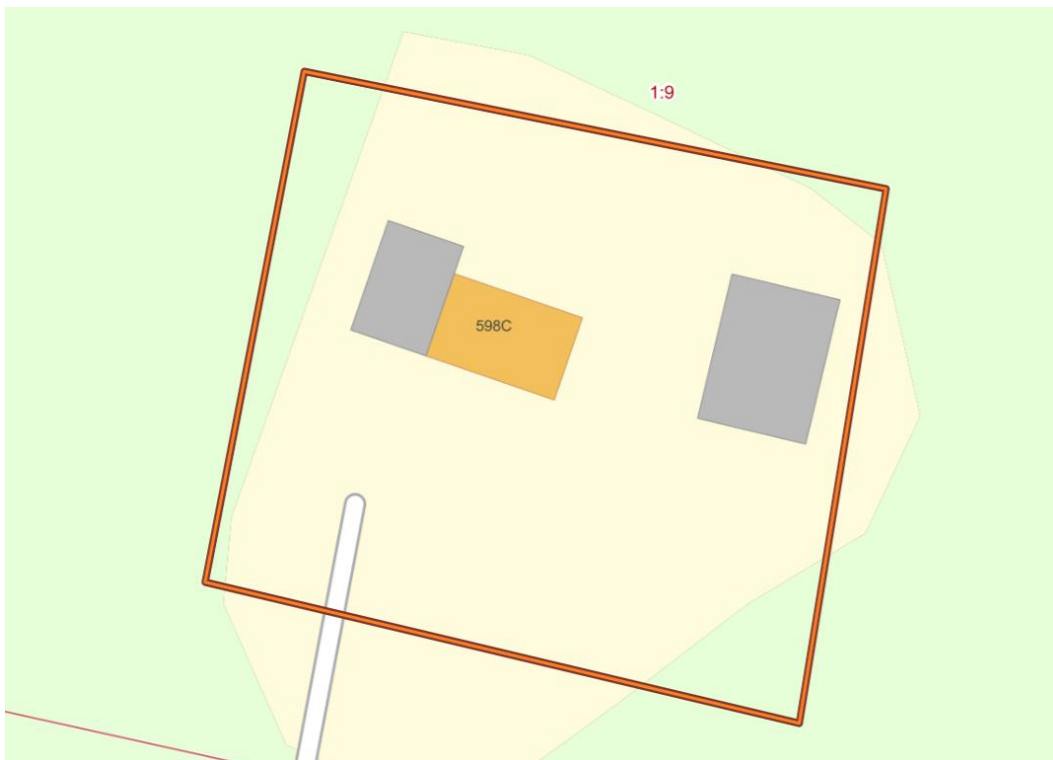


Foto, förråd med rödmålad träpanel och svart plåttak.

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 Jokkmokk Vaikijaur 1:9	UUID: 909a6a8a-0a83-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1998-06-24
Nyckel: 250137960	Län- och kommunkod 2510	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-12
Distrikt Jokkmokk Socken: Jokkmokk	Distriktskod 324017	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-27

Adress

Adress Vaikijaur 598C 962 95 Jokkmokk	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7402178.6	712650.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 500 kvm	2 500 kvm	

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1/1	2023-10-06	D-2023-00313422:1

Köp (även transportköp): 2023-09-19
Köpeskilling: 1 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

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

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-07, 373 973 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-620430-24	2024-11-08	D-2024-00376002:1
Anmärkningar: Avser inteckning 93/3513 Avser inteckning 93/3515		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 970.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	368.100 SEK	1993-10-07	93/3513
2	601.900 SEK	1993-10-07	93/3515

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
127292-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	585.000 SEK	584.000 SEK	1.000 SEK
Taxerad Ägare			
Andel		Juridisk form	Ägandetyp
1/1		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet småhusmark 079941526.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
1.000 SEK	2510006	Avstyckningsbar	

Tomtareal 2 200 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 079942526.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 584.000 SEK	Total standardpoäng 37
Bostadsyta 146 kvm	Biutrymmesyta 5 kvm	Värdeyta 147 kvm
Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår	Värdeår 1979
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Taxeringsenhet

Industrienhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (414)

127293-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Industritillbehör saknas

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav markvärde
2019	4.000 SEK	4.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
Vaikijaur 598 C 962 95 Jokkmokk	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet industrimark 079943526.

Taxeringsvärde 4.000 SEK	Riktvärdeområde 2510103
------------------------------------	-----------------------------------

Tomtareal 300 kvm	Byggrätt ovan mark	Riktvärde tomtareal 15 SEK/kvm
-----------------------------	---------------------------	--

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1950-08-26	25-JOK-1677 Akt

Ursprung

Jokkmokk Vaikijaur 1:4

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
BD-Jokkmokk Vaikijaur 1:9	1993-09-22	25-F1992-938 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet