

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Skellefteå

Fastighetsbeteckning

**Lövvångers-Bodan
5:9**

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Huvudbyggnad i två våningar, gulmålad träpanel med vita detaljer. Garagebyggnad,

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	Skellefteå Lövångers-Bodan 5:9	Lagfaren ägare	F-534-25-24
Objektets adress	Bodan 121 932 93 Lövånger	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-12

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1927. Uppförd i 2 våningar samt delvis källare.
Boarea	121 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	20 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 200 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 7 km från Lövånger och 40 km från Skellefteå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av små hus och Lantbruk. Förskola, skola, matbutik och hälsocentral finns i Lövånger ca 7 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Skellefteå
Övrigt	Det finns även garage och förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

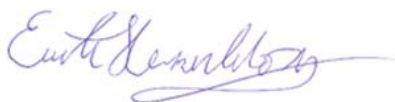
330 000 kronor

Bedömt värdeintervall 300 000 – 350 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 727 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,0
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Umeå 2025-03-25

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	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Enskilt avlopp. Godkänd funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning samt kontakt med kommun rekommenderas.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt delvis källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1927
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund/plintar Trä Träpanel 2-glas Plåt Vattenburen via radiatorer Ved/pellets/elpanna. Godkända rökkanaler ej verifierade. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum och förråd Entréplan med hall, badrum, kök, matsal och vardagsrum. Våning 1 trappa med hall badrum, fyra sovrum.
Kök	Utformning Utrustning	Parallellt kök med matplats. Äldre med låg standard. Vita skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (okänt), kyl/frys (LG) Enligt ägaren är spis och kyl/frys trasiga.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre/WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre/WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Ariston).
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta/trägol. Tapet/målade Målat/träpanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med lägre standard. Genomgående eftersatt underhåll.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Garage/förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som garage och förråd. Äldre med lägre standard. Byggnadsarea ca 85 kvm.
Förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Äldre med lägre standard. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 328 000 kr, varav byggnad 278 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 50 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 307 000 kr.

Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Avtalsservitut. Akt: 2482IM-08/25558.1, Ändamål: Signal-,optokabelledning, kabelbrunnar, tillträde, last. Ledningsrätt. Akt: 24-F1977-891.1, Ändamål: Tele, last-Ledningsrätt. Akt: 2482K-2020/43.1, Ändamål: starkström, 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 Länsförsäkringar 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 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 2020-01-01 och framåt med en boarea mellan 70 och 180, tomtareal 800 samt 5 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 100 000 – 1 325 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 769 – 9 780 kr/kvm med ett snitt på 5 353 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

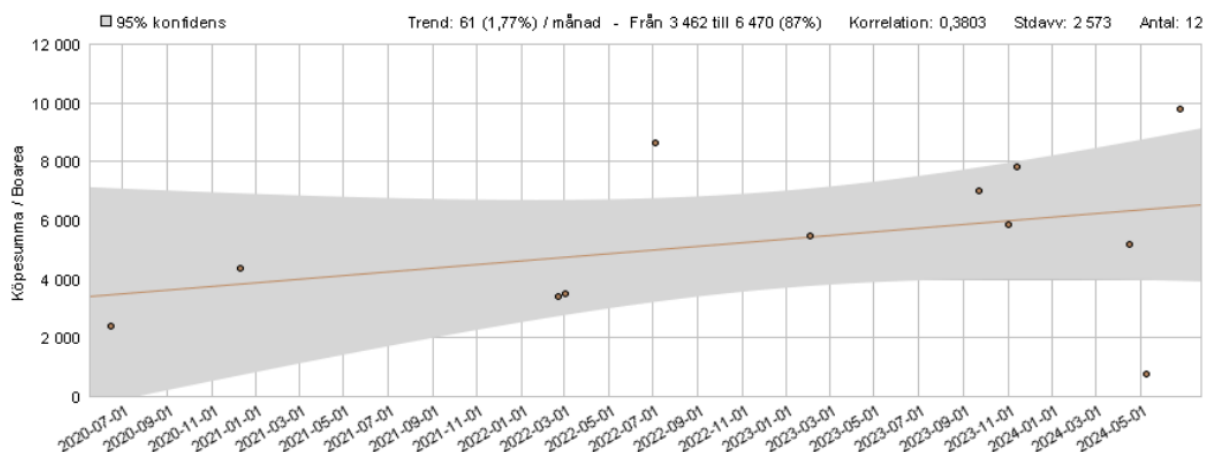


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,4 -3,1, med en genomsnittlig nivå på 2.

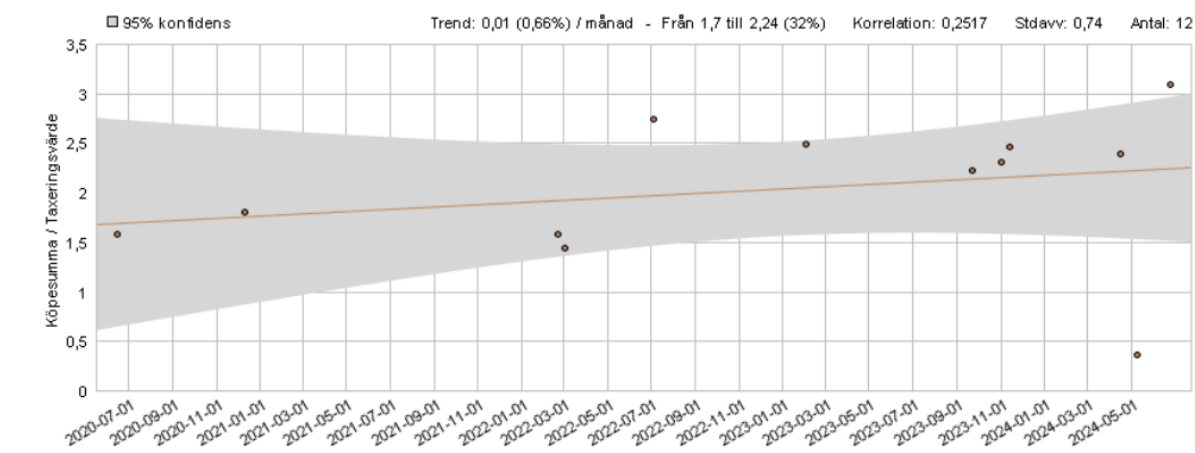


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UC BV.

Äldre fastigheter med lägre standardpoäng återfinns i det lägre prisintervallet

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

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i 2 våningar, gulmålad träpanel med vita detaljer.

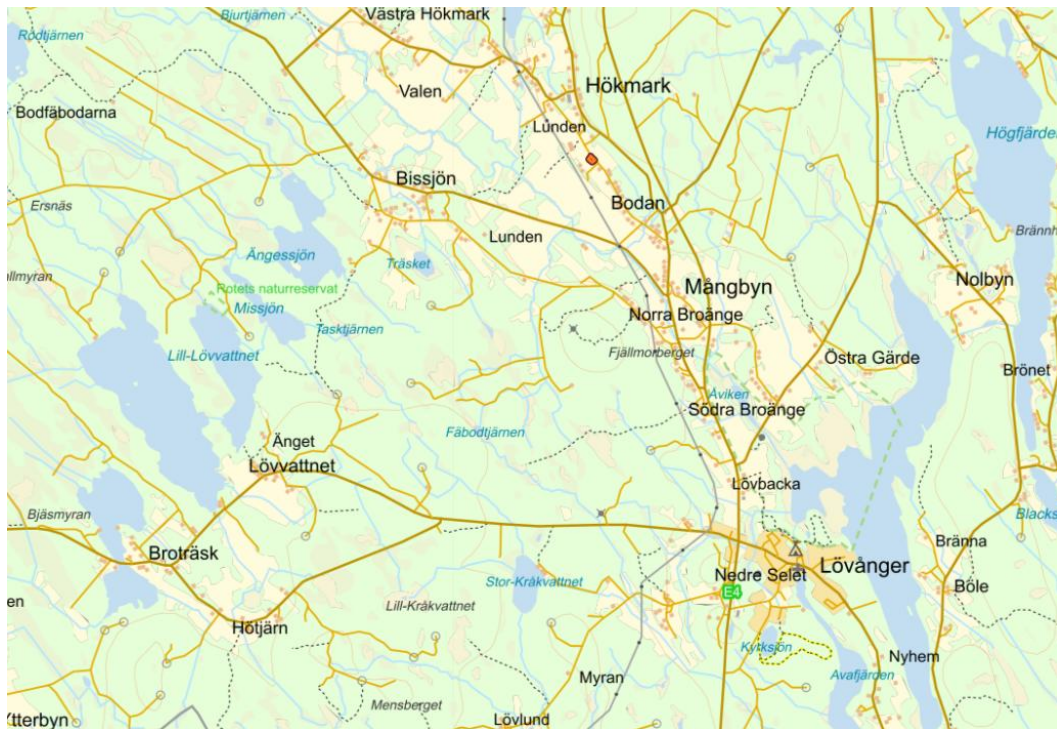


Foto, vy från balkong snöbeklädd mark, snöbeklädd åkermark.

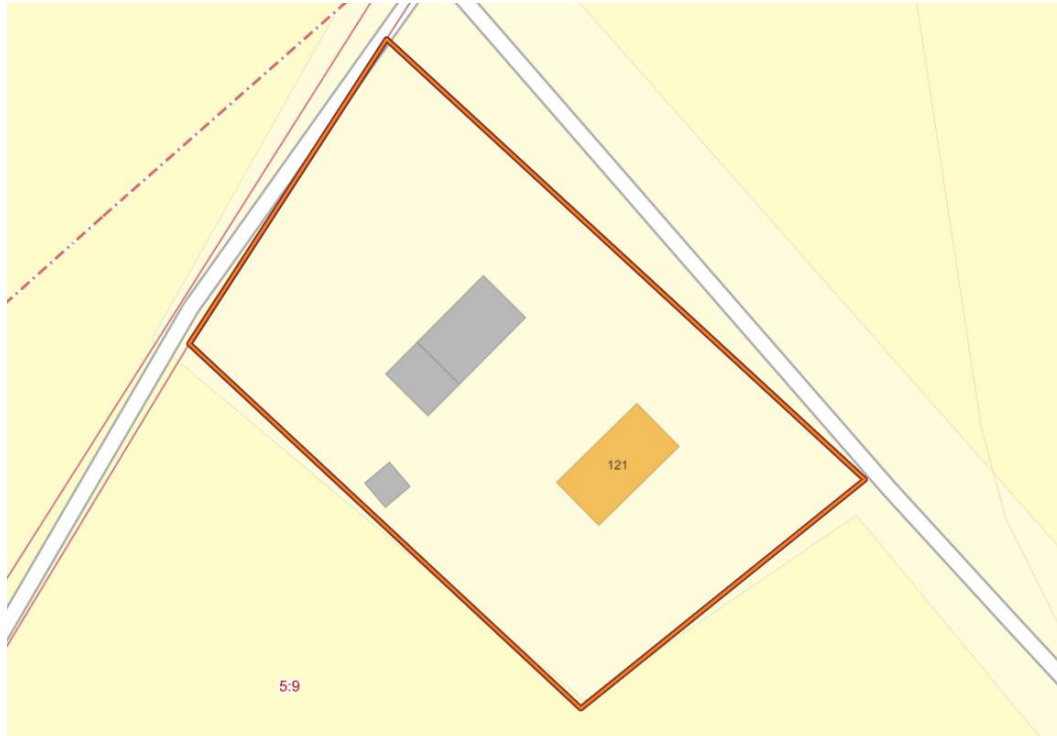


Foto, garage/förrådsbyggnad, gul och röd träfasad, plåttak,

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

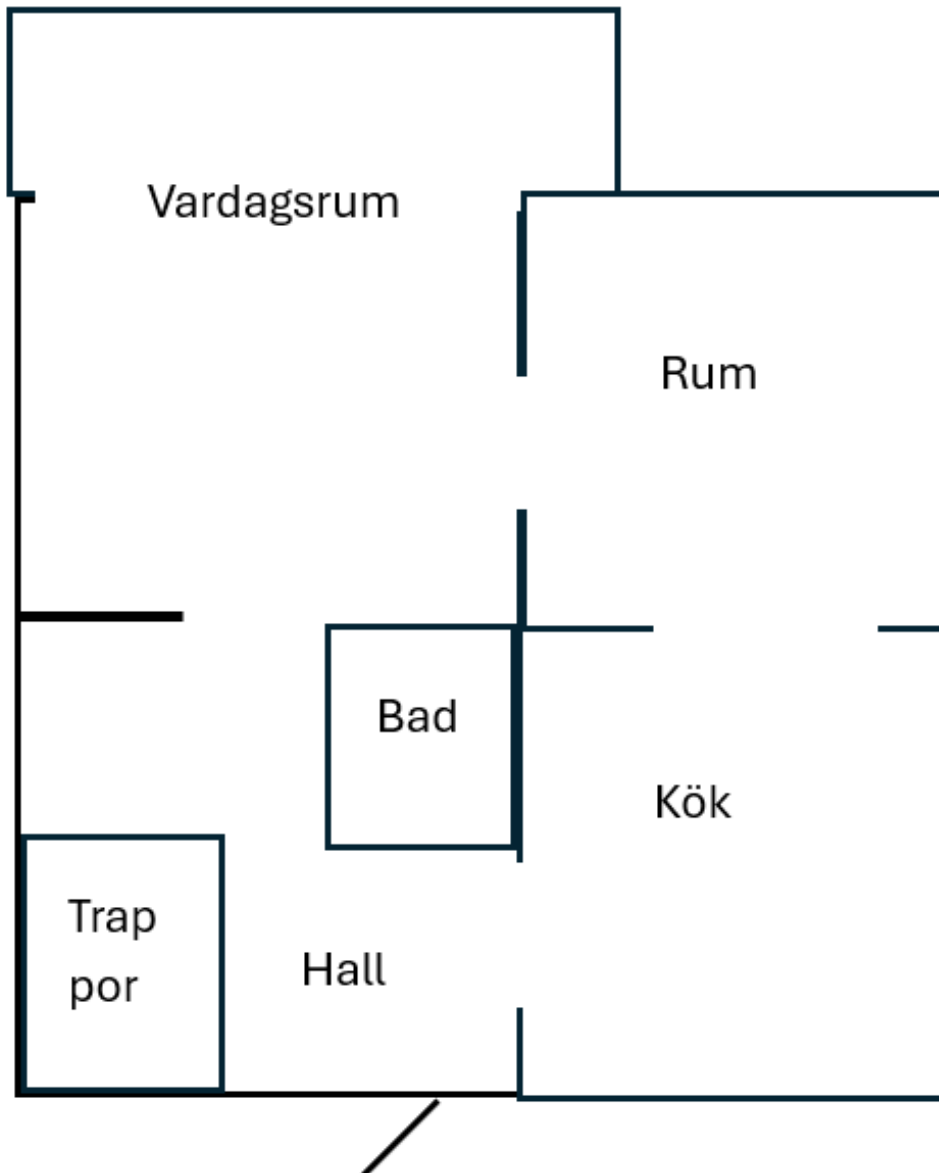


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

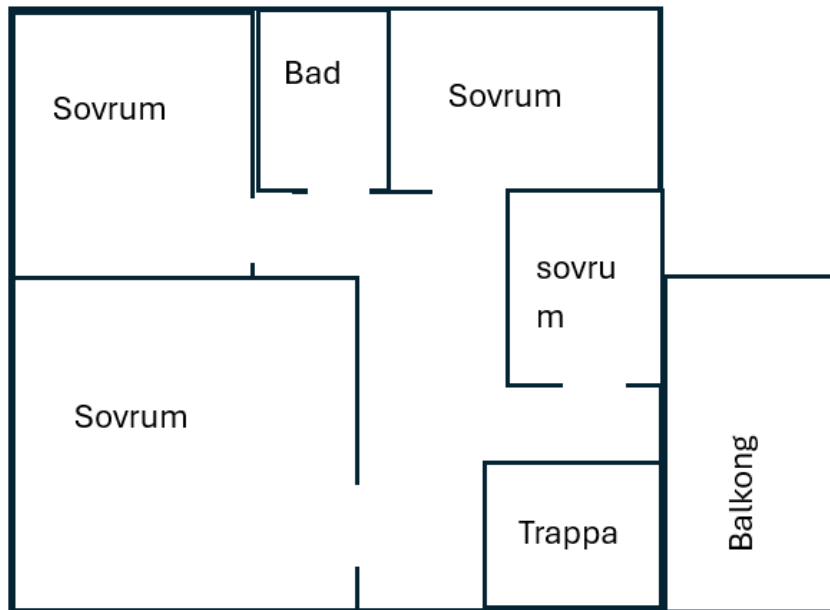


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, Övervåning Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Skellefteå Lövångers- Bodan 5:9	UUID: 909a6a86-e183-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-04-24
Nyckel: 240134520	Län- och kommunkod 2482	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-20
Distrikt Lövånger Socken: Lövånger	Distriktskod 323016	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-06

Adress

Adress Bodan 121 932 93 Lövånger	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7158651.5	801826.9	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	3 200 kvm	3 200 kvm		

Lagfart

 Köp (även transportköp): 2005-04-22 Köpeskilling: 170.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-14 527 358 sek beslutsnummer 1225476108	2025-02-19	D-2025-00059325:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 596e0236-64D4-46EE-9CCC-71F98372F933

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-14 527 358 sek beslutsnummer 1225476579	2025-02-19	D-2025-00059570:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 596e0236-64D4-46EE-9CCC-71F98372F933 Avser inteckning 86/12732		
Utmätning 2025-02-14 424 389 sek beslutsnummer 1225477486	2025-02-19	D-2025-00059515:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 9be7d2f1-9DDE-4E4A-B2C0-C48AF60F51B9		
Utmätning 2025-02-14 424 389 sek beslutsnummer 1225477353	2025-02-19	D-2025-00059516:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 9be7d2f1-9DDE-4E4A-B2C0-C48AF60F51B9 Avser inteckning 86/12732		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 307.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	97.000 SEK	1986-08-06	86/12730
2	90.000 SEK	1986-08-06	86/12731
3	120.000 SEK	1986-08-06	86/12732

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
4	Avtalsservitut signal-, optokabelledning, kabelbrunnar, tillträde	2008-11-25	08/25588

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	2482IM-08/25588.1
Tele	Beskrivning: Signal-,optokabelledning,kabelbrunnar,tillträde	Ledningsrätt	24-F1977-891.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Starkström	Last	Ledningsrätt	2482K-2020/43.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

327876-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	328.000 SEK	278.000 SEK	50.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 033622537.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
50.000 SEK	2482008	Självständig

Tomtareal 3 200 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 033623537.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 278.000 SEK	Total standardpoäng 28
----------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

Bostadsyta 121 kvm	Biutrymmesyta 20 kvm	Värdeyta 125 kvm
------------------------------	--------------------------------	----------------------------

Nybyggnadsår 1927	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Under Byggnad Nej	Antal lika 1
-----------------------------	------------------------

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1932-12-31	24-LÖR-426 Akt
Ledningsåtgärd	1977-08-19	24-F1977-891 Akt
Ledningsåtgärd	2023-04-24	2482K-2020/43 Akt

Ursprung

Skellefteå Lövångers-Bodan 5:3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
AC-Lövånger Bodan 5:9	1993-03-24	2482-92/212 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet