

F-1443-24-25

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Ytterbyn 20:8

Kalix kommun

Bedömning av marknadsvärde:

1 200 000 kronor



Innehåll

1. Uppdraget	3
2. Objektsbeskrivning	3
3. Värderingsmetod	7
3.1. Värdering av fastigheten	7
4. Slutlig marknadsvärdebedömning	8

Bilagor

1. Fastighetsregisterutdrag
2. Ortssprismaterial
3. Kartor

1. Uppdraget

Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten Försäljning Norr.
Uppdrag	Värderingen syftar till att bedöma fastighetens marknadsvärde inför en exekutiv försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en fri och öppen marknad. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan enbart bedömas. Värdebedömningen görs med stöd av den sk ortsprismetoden vilket innebär att jämförelse görs med köp av närliggande småhusfastigheter som bedöms vara jämförbara och som har sålts under den senaste tiden.
Värderingsobjekt	Kalix Ytterbyn 20:8 med ärendenummer: F-1443-24-25
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är 16 oktober 2024.
Besiktning	Besiktning utförd 2024-08-30
Förutsättningar	En översiktlig okulär besiktning har utförts av Norrbryggan AB. Areauppgifter till grund för värdebedömningen har hämtats från fastighetsutdrag. Utförd besiktning är inte av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.
Information om eventuell handräckning	Bostadsbyggnaderna var vid besiktningen normalt möblerat. 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) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning

2. Objektsbeskrivning

Fastighetsuppgifter	Fastighetsbeteckning Kalix Ytterbyn 20:8. Adressen är Blåbärsgrundet 21, 952 50 Kalix-Nyborg. Se kartor i bilaga 3.
Planförhållanden	Byggnadsplan: Blåbärsgrundet.

FÖRSLAG TILL BYGGNADSPÄN
FÖR FRITIDSBEYGGELSE Å
BLÅBÄRSGRUNDET
(DEL AV FASTIGHETEN YTTERBYN 20:1)
INOM KALIX KOMMUN,
NORRBOTTENS LÄN

UPPRÄTTAT ÅR 1970 AV KALIX LANTMÄTERIDISTRIKT

CARL GUSTAF LARSSON
DISTRIKTS LANTMÄTARE

BERT STRIDFELT
INGENJÖR

GRUNDKARTEBETECKNINGAR:

NIVÅKURVOR
STRANDLINJE
GÅNGSTIG
BOSTADSHUS RESP. UTHUS
BARRSKOG
YTTERBYN
20:1
FASTIGHETS REGISTERBETECKNING

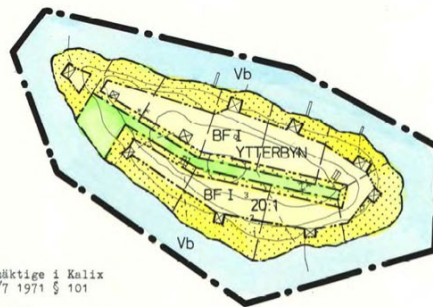
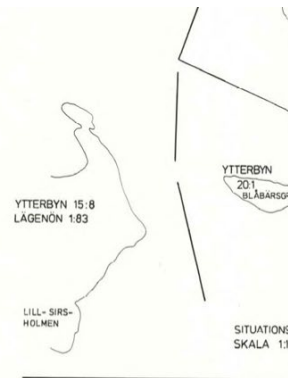
BYGGNADSPÄNEBETECKNINGAR:

BYGGNADSPÄNEGRÄNS
OMRÄDESGRÄNS
BESTÄMMELSEGRÄNS
GRÄNSLINJE EJ AVSEDD ATT FASTSTÄLLAS
ALLMÄN PLATS, PARK E DYL
OMRÅDE FÖR BOSTADSÄNDAMÅL, FRISTÅENDE HUS
VATTENOMRÅDE
MARK SOM EJ FÅR BEYGGAS
ANTAL VÅNINGAR

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD PÅ FOTOGRAMMETRISK VÄG,
AV LANTMÄTERIETS TEKNISKA SEKTION ÅR 1970 SAMT
KOMPLETTERAD GENOM MÄTNING PÅ MARKEN SAMMA ÅR
AV KALIX LANTMÄTERIDISTRIKT

11.082-2240-71

År 1972 den 19 april fastställde länsstyrelsen i Norrbottens län den byggnadsplan för fritidsbebyggelse å Blåbärsgrunden (del av fastigheten Ytterbyn 20:1) i Kalix kommun denna karta avser. Enligt 150 § byggnadslagen får klagen mot beslutet om planfastställelse ej föras, varför detsamma omedelbart vunnit laga kraft, betygar:
Luleå som ovan
G. Jakobsson
G. Jakobsson



Tillhör Kommunfullmäktige i Kalix
kommun protokoll 2/7 1971 § 101
Betygar,
På tjänstens vägnar

Vatten

& Avlopp samt el

Fastigheten har elanslutning. Vatten och avlopp saknas.

Servitut, Inskrivningar, rättigheter

Andel i Ytterbyn S:5

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).

Taxeringsvärde

Fastigheten är enligt fastighetsutdraget taxerad med typkod 213 vilket betyder småhusenhet med byggnadsvärde under 50 000 kr, se fastighetsutdrag. Vid 2021 års fastighetstaxering fick fastigheten följande taxeringsvärden.

Tomtmarksvärde	436 000 kr
Totalt taxeringsvärde	436 000 kr

Inteckningar

Värderingsobjektet har 2 inteckningar vid värdetidpunkten på totalt 575 000 kr.

Omgivning och avstånd

Fritidshus
Fastigheten ligger i Kalix Nyborgs skärgård ca 2 km eller ca 5 minuter båt väg från närmaste båthamn (Slussen i byn Nyborg).

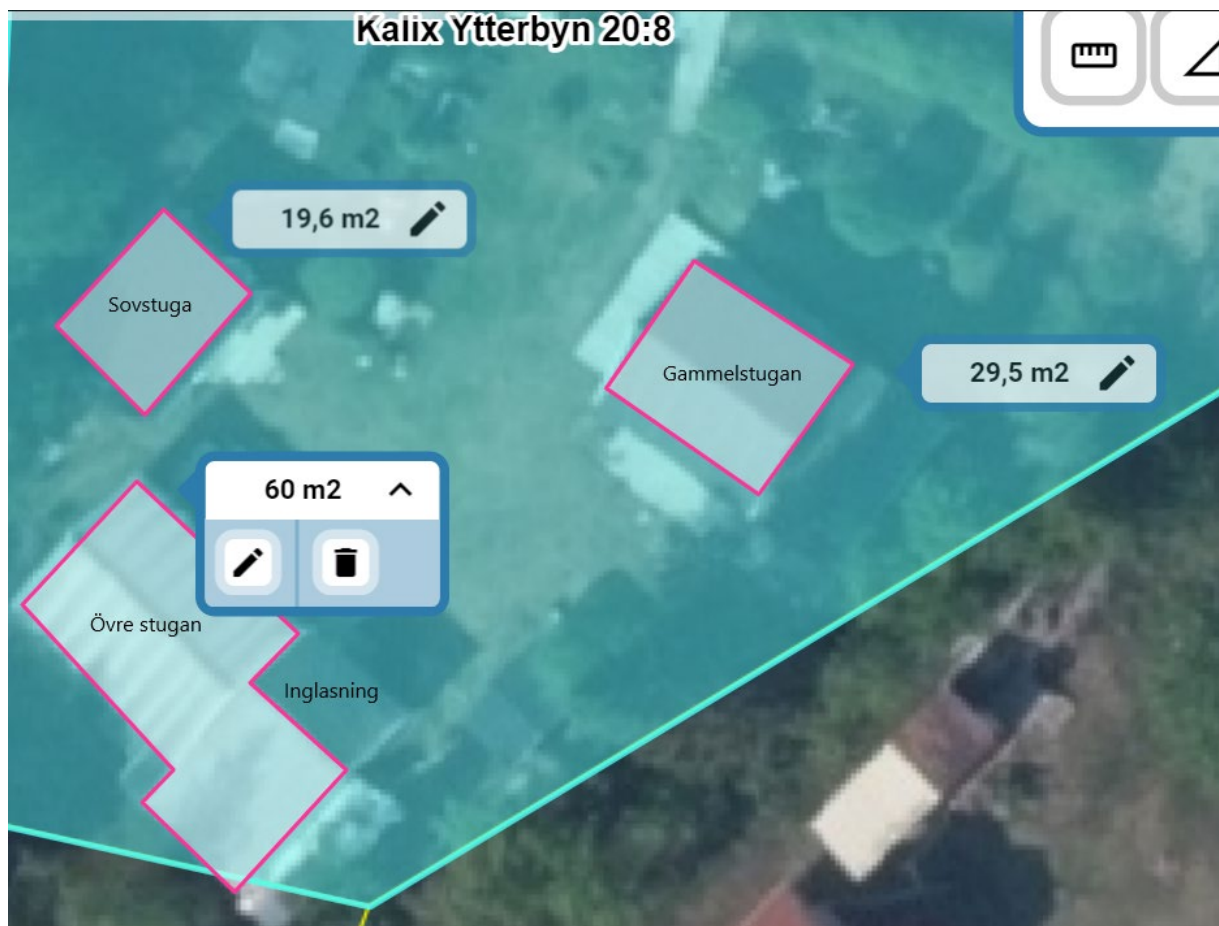
En större båthamn Marahamn finns också i byn Nyborg, ca 3 km från fastigheten. Där finns sommartid en kiosk och en så kallad sjömack (möjlighet att tanka båten från sjön, obemannad). Macken är öppen vintertid för snöskotrar.

Närmaste livsmedelsbutik finns ca 2 km bilväg från Slussens båthamn.

All samhällsservice finns i centrala Kalix, ca 12 km bilväg från Slussens båthamn.

Tomtbeskrivning	Fastigheten har en areal om totalt 1422 kvm.
Byggnadstyp	Fristående byggnader med två stugor med sovrum och pentry/kök, ett förråd, en sofstuga, en bastu och utedass/förråd.
Rumsindelning	Övergripande beskrivning av byggnaderna. Övre stuga med inglasning, två sovrum, förråd, kök/vardagsrum Byggt på 70-80 tal. Stor veranda ned mot vattnet. IKEA laminatgolv lagt för ca fem år sedan. Målade skivor och träpaneler på innerväggar. Innertak av trä. Spis fabrikat Electrolux 80-tal, Hel kyl IKEA ca 2019, Frys Electrolux 80-tal, Köksfläkt IKEA kolfilter 2019, Mivrovågsugn Hugin år (ca) 2005 Förråd Plåttak och träpanel, Dörr av trä med hänglås. “Gammelstugan” närmast vattnet Byggt på 1930-talet Två altaner av trä Målat innertak av trä Trägol och IKEA laminatgolv Köksinredning med arbetsbänk Separat kyl (okänt årtal och fabrikat) Sovstuga Målade skivor och målade träpaneler på innerväggar. IKEA laminatgolv. Bastu Träpanel inne i bastun ca tre år gammal. Vedeldat bastuaggregat fabrikat Harvia. Utedass och förråd Träpanel inne i dasset. WC-stol av fabrikat Separett. Trädörrar. Hänglås på förrådsdörren.

Försäkring	Försäkrad via Swedbank.
Byggteknik	Alla byggnader står på plintar, har träfasader (målade 2023) och plåttak.
Uppvärmnings-system och ventilation	Byggnaderna värms av direktverkande el. Självdraagsventilation.
Areor	Boarean och biarean saknas enligt fastighetstaxeringen. Boarean för Övre stuga med inglasning: uppskattas boarean till ca 60 kvm. Gammelstugan uppskattas boarean till ca 30 kvm. Sovstuga uppskattas boarean till ca 20 kvm



3. Värderingsmetod

Värdebedömningen har gjorts enligt ortsprismetoden. Ortsprismetoden bygger på jämförelser med köp av liknande, nyligen försålda fastigheter. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till t ex bostadens yta eller till fastighetens taxeringsvärde. Om den relateras till taxeringsvärdet så erhålls den sk köpeskillingskoefficienten K/T (köpeskillning/taxeringsvärde). Värderingen avser en bedömning av fastighetens marknadsvärde i befintligt skick, men utifrån antagandet att försäljningen sker på en fri och öppen marknad.

3.1. Värdering av fastigheten

En analys av ortsprismaterialet över försäljningar av småhus med strand och strandläge i samma värdeområde, se bilaga 2, visar att medelpriset för fritidshus på öar runt värderingsobjektet ligger på ca 1 000 000 kr.

Fastigheten är i gott skick och har fint läge med egen strand och brygga.

Med beaktande av fastighetens läge i området, underhållsskick, standard bedöms marknadsvärdet vara 1 200 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet –Ytterbyn 20:8 värdetidpunkten 16 oktober 2024, vara:

1 200 000 kr

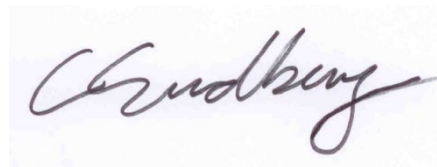
En Miljon två hundra tusen KRONOR

Jämförelsetal

Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde
Bedömt marknadsvärde/boarea

21 900 kr/m²

Luleå 2024-10-16



Caroline Sundberg Pouchard

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



036 Allmän 2024-08-20

Fastighet

Beteckning	UUID:	
Kalix Ytterbyn 20:8	909a6a88-474d-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
250022433	2514	2024-07-16
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Nederkalix	325014	2024-08-19
Socken: Nederkalix		

Adress

Adress
Blåbärgrundet 21
952 50 Kalix-Nyborg

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7319265.5	876681.6

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 422 kvm	1 422 kvm	

Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2016-04-26	D-2016-00181615:1
	1/2	2016-04-26	D-2016-00181615:2
Anteckningar			
Innehåll	Inskrivningsdag		Akt
Utmätning 2024-05-20, 611.607 sek (beslutsnummer 12242748221).	2024-05-22		D-2024-00158911:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 542992ce-62bb-4476-9869-67B7BEDF2E5C			
Utmätning 2024-05-20, 611.607 sek (beslutsnummer 12242747785).	2024-05-22		D-2024-00159665:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 542992ce-62bb-4476-9869-67B7BEDF2E5C Avser inteckning d-2016-00181615:3			
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-07-15		D-2024-00227590:1
Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 2			
Totalt belopp: 575.000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	140.000 SEK	2010-02-16	10/2798
2	435.000 SEK	2016-04-26	D-2016-00181615:3
Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer	Datum		Akt
Byggnadsplan: Blåbärsgrundet	1972-04-19		25-NKX-4637
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Vattenområde i bottenviken ingår.			

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (213)

539205-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2021

Taxeringsvärde

436.000 SEK

Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Andel

1/2

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Samfälligheter**

Kalix Ytterbyn S:5

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning

Datum

1972-10-06

Akt

25-NKX-4691

Legalisering, äganderättsutredning

1974-03-22

25-NKX-4889

Ursprung

Kalix Ytterbyn 20:1

Tidigare Beteckning**Beteckning**

BD-Nederkalix Ytterbyn 20:8

Omregistreringsdatum Akt

1989-03-08

25-F1988-991

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Skellefteå

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Ortspris bebyggda fristående småhusfastigheter på öar i Kalix skärgård, köp efter juli 2022

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Belägenhet
Kalix	YTTERBYN 6:41	Nordanskär 136	2024-04-26	1 600	1
Kalix	BÅTSKÄRSNÄS 1:353	Mellerstskäret 88	2024-06-26	600	2
Kalix	YTTERBYN 121:191	Finskören 36	2024-05-31	1 100	1
Kalix	HÄLLSKÄRET 1:5	Vattungen 16	2024-07-10	1 000	2
Kalix	YTTERBYN 14:55	Finskören 2	2024-07-05	925	1
Kalix	YTTERBYN 16:45	Granholmen-Nyborg 30	2023-09-19	1 050	1
Kalix	YTTERBYN 18:35	Ytterstlandet 13	2024-03-27	900	1
Kalix	YTTERBYN 16:45	Granholmen-Nyborg 30	2023-09-19	1 050	1
Kalix	YTTERBYN 2:63	Fälesön 25	2023-07-28	1 265	2
Kalix	YTTERBYN 113:6	Börstskärsgrundet 29	2023-07-20	1 050	2
Kalix	YTTERBYN 16:42	Granholmen-Nyborg 52	2023-03-30	900	2
Kalix	YTTERBYN 104:6	Enagrundet-Nyborg 60	2023-01-01	950	2
Kalix	YTTERBYN 51:11	"Adress saknas"	2022-11-01	1 600	1
Kalix	BÅTSKÄRSNÄS 1:368	Repskäret 100	2022-10-26	750	2
Kalix	YTTERBYN 53:5	Ytterstlandet 21	2022-08-12	650	2
Kalix	NEDERKALIX KYRKOBOARD 1:210	Västra Båtöholmen 26	2022-07-04	1 145	2

KARTOR – Kalix Ytterbyn 20:8



Översiktskarta



Karta med fastighetsgränser illustrerat