

F-1504-24-24
VÄRDEUTLÅTANDE
för

Håknäs 2:9
Nordmalings kommun

Bedömning av marknadsvärde:

500 000 kronor



Innehåll

1. Uppdraget.....	3
2. Objektsbeskrivning	4
3. Värderingsmetod	5
3.1. Värdering av fastigheten	6
4. Slutlig marknadsvärdebedömning.....	7

Bilagor

1. Fastighetsregisterutdrag
2. Ortsprismaterial
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	Nordmaling Håknäs 2:9
Värdetidpunkt Besiktning	Värdetidpunkten är 4 oktober 2024 Besiktning utförd 2024-10-01 Vid besiktningen medverkade ägaren.
Förutsättningar	En översiktlig okulär besiktning har utförts av Madeleine Marklund vid 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	Bostadshuset var vid besiktningen möblerat och väldigt nedsmutsat och mycket kläder och saker.
räckning	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	Nordmaling Håknäs 2:9, Åsvägen 34, 914 96 Håknäs, se bilaga 1.
Planförhållanden	Utan för stadsplanerat område. Se bilaga 1.
Vatten & Avlopp samt el	Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp. El abonnemang avstängt sen februari 2024 enligt ägaren.
Servitut, Inskrivningar, rättigheter	Gemensamhetsanläggningar Nordmaling Håknäs GA:7, se bilaga 1. Vägsamfällighet.
Energideklaration	Fastigheten har inte 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 220 vilket betyder småhusenhet, bebyggd. Byggnadsvärde 451 000 kr <u>Markvärde 288 000 kr</u> Taxeringsvärde 739 000 kr
Inteckningar	Värderingsobjektet har 6 inteckning på 501 500 kr vid värdetidpunkten.
Omgivning	i utkanten av Håknäs, 12 km till Nordmaling med matvarubutik, skola, förskola, apotek med mera. 44 km till Umeå, 69 km till Örnsköldsvik. 1 km till busshållplats.
Tomtbeskrivning	Fastigheten har en areal om totalt 2172 kvm. Prydnadsbuskar, träd och gräsmatta.
Byggnadsbeskrivning	1 ½ plans hus med rödmålade träpanel och plåttak. Äldre Västerbottensgård.
Rumsindelning	Hall med laminatgolv, rödblommig tapet och vitt tak. Kök till vänster – Laminatgolv, vitt tak, vit vägg med vitmålad boasering. Bruna skåpfronter. Diskmaskin Bosch, köksspis Cylinda med keramik håll, fläkt AEG, Kyl/frys Indesit. Källarlucka i golvet till matkällare. Vedeldad köksspis. Vardagsrum innanför kök med parkettgolv, vit vägg och vitt tak. Väggen till sovrum i grå träpanel. Sovrum – parkettgolv, ljusbrun vägg, fondvägg med svartvit blommigt mönster och vitt tak.

Liten hall mot baksidan dörr, ljusbrun tapet med bård med elefanter på. Toa med duschkörn med vikvägg i glas. Ljus våtrumsvägg och mörkare våtrumsgolv.

Vid dörr ut ett litet förråd med varmvattenberedaren.

Övervåning:

Öppen trätrapp upp. Rödmålad vägg. Träpanel i tak, ljust laminatgolv, den rödblommiga tapeten följer med upp.

Liten toa uppe – Grön våtrumsmatta på golv och lite ljusare på vägg, vitmålad träpanel i tak. Snedtak.

Vindsgarderob bredvid.

Sovrum – Laminatgolv, ljus målad vägg, vitmålad träpanel i tak – snedtak och lägre takhöjd, timmervägg synlig på mellanvägg. El central sitter här.

Sovrum – trägolv, ljusgul vägg och vitt tak. Större vindsgarderov med dörr på båda sidor.

Försäkring	Oförsäkrat .
Byggteknik	1 1/2 plans villa, torpargrund. Timmerstomme och matkällare via kökslucka. Byggår 1929. 2 glasfönster. Västerbottensgård.
Uppvärmnings-system och ventilation	Direktverkande el, luftvärmepump och vedeldad köksspis. Självdreg
Areor	Bostadsyta 116 kvm, biyta 0 kvm, enligt taxeringsuppgifterna.
Övrig info	Det är väldigt nedsmutsat och mycket gamla kläder, skräp och diverse i varje rum. Elen är avstängd sedan februari 2024 så det finns risk att något frusit även om försök har gjorts att kallställa. Det bor många katter i huset och de har kissat så det luktar. Matkällaren var full med kassar med diverse i så den är inte besökt – bara öppnat luckan. En överbyggd altan på halva delen av huset på baksidan huset som fortsätter i ett altandäck i husets längd. Det ligger i samma nivå som gräsmattan. Ett garage, modell äldre, träpanel och plåttak 3m x 5m. Uthus , träpanel o pannplåt, 3 m x 3 m äldre modell. Inga ventilationsgluggar i husgrunden för ventilation.

3. Värderingsmetod

Värdebedömningen har gjorts enligt ortsprismetoden. Ortsprismetoden bygger på jämförelser med köp av liknande, nyligen försålda fastigheter. Köpeskillningarna 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 köpeskillningskoefficienten 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, se bilaga 2, visar att köpeskillingskoefficienten (pris/taxeringsvärde) i området pekar på 2,4 d.v.s. att man i genomsnitt betalar 2,4 gånger taxeringsvärdet vid värdetidpunkten. Priset per kvm pekar mot 14 000 kr.

Det finns relativt få gjorda köp i området att jämföra med. De som finns har endera större kvm eller är i bättre skick.

Köpeskillingskoefficienten multiplicerad med taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på ca 1 800 000 kr. Priset per kvm pekar mot ett marknadsvärde på 1 600 000.

Men med tanke på husets underhållsskick, att el varit avstängt en längre tid och alla katter som bor i huset, gör att marknadsvärdet bedöms vara 500 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet – Nordmaling Håknäs 2:9 - vid värdefidpunkten 4 oktober 2024, vara:

500 000 kr
Fem hundra tusen KRONOR

Jämförelsetal

Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde

0,68

Bedömt marknadsvärde/boarea

ca 4 310 kr/m²

Luleå 2024-10-04

Risberg 2024-10-04

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Caroline Sundberg Pouchard

Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Fastighet**Beteckning**Nordmaling Håknäs
2:9**UUID:**

909a6a84-ed61-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2013-02-13

Nyckel:

240006476

Län- och kommunkod

2401

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-07-22

Distrikt

Nordmaling

Distriktskod

321042

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-08-26

Socken: Nordmaling

Adress**Adress**Åsvägen 34
914 96 Håknäs**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

7057868.7

E (SWEREF 99 TM)

730992.3

Areal**Område****Totalareal**

2 172 kvm

Därav landareal

2 172 kvm

Därav vattenareal**Totalt****Lagfart****Ägare****Andel**

1/1

Inskrivningsdag

2012-06-01

Akt

12/10011

Köp (även transportköp): 2012-05-31

Köpeskilling: 590.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar**Innehåll**

Utmätning 2024-07-12, 15 271 sek jämte ränta och kostnader
01-404338-24

Inskrivningsdag

2024-07-19

Akt

D-2024-00233658:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 07/6913
Avser inteckning 09/21046
Avser inteckning 12/10012
Avser inteckning 12/10013
Avser inteckning 81/7467
Avser inteckning 99/9576

Utmätning 2024-07-12, 464 591 sek jämte ränta och kostnader
01-404331-24

2024-07-19

D-2024-00233665:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 501.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	40.000 SEK	1981-10-07	81/7467
2	110.000 SEK	1999-09-03	99/9576
3	150.000 SEK	2007-04-12	07/6913
4	50.000 SEK	2009-10-13	09/21046
5	92.500 SEK	2012-06-01	12/10012
6	59.000 SEK	2012-06-01	12/10013

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

306642-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår****Taxeringsvärde**

2021

549.000 SEK

Taxerad Ägare**Andel**

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Nordmaling Håknäs GA:7

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Avsöndring KB	1905-11-21	24-NOR-AVS388A
Gränsbestämning	1952	24-NOR-2323
Fastighetsreglering	1979-07-06	24-F1979-745
Anläggningsåtgärd	2006-06-27	2401-05/25

Ursprung

Nordmaling Håknäs 2:5

Tidigare Beteckning**Beteckning**

AC-Nordmaling Håknäs 2:9

Omregistreringsdatum Akt

1991-11-27

2480-91/120

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Skellefteå

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Ortspris friliggande småhus, köp efter 2019-10-01

Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Västerbottens län	Nordmaling	0	220	HÅKNÄS 23:1	Byvägen 28	2024-09-16	1 260	14 824	2,40	1 428	4	101	85	82	1955	1955	26
Västerbottens län	Nordmaling	2401813	220	HÅKNÄS 7:11	Håknäsbacken 5	2023-08-22	2 800	20 000	2,22	2 133	2	145	140	25	1957	1850	25
Västerbottens län	Nordmaling	2401813	220	HÅKNÄS 15:1	Åsvägen 7	2023-01-02	1 750	13 462	1,74	2 770	4	130	130	0	1990	1990	29
Västerbottens län	Nordmaling	2401813	220	HÅKNÄS 7:12	Håknäsbacken 9A	2022-10-07	4 200	16 471	2,91	7 670	3	275	255	255	1929	1845	29
Västerbottens län	Nordmaling	2401813	220	HÅKNÄS 3:7	Fällavägen 6	2022-06-15	1 740	16 262	2,26	2 541	4	116	107	46	1941	1941	39
Västerbottens län	Nordmaling	2401813	220	HÅKNÄS 1:16	Åsvägen 63	2021-09-15	875	9 722	1,92	970	4	90	90	0	1934	1934	25
Västerbottens län	Nordmaling	2401813	220	HÅKNÄS 5:28	Åsvägen 28	2020-10-30	1 480	9 610	1,26	1 691	4	174	154	105	1978	1978	36
Västerbottens län	Nordmaling	2401813	220	HÅKNÄS 7:12	Håknäsbacken 9A	2019-09-27	2 800	10 980	1,94	7 670	3	275	255	255	1929	1845	29
Västerbottens län	Nordmaling	2401813	220	HÅKNÄS 20:1	Kvarnvägen 13	2019-03-06	850	8 854	1,89	1 590	4	96	96	0	1936	1936	23

KARTBILAGA Nordmaling Håknäs 2:9 Bilaga 3



Översiktskarta med fastigheten markerad



Fastighetens yttre gränser markerade