

F-1515-24-24
VÄRDEUTLÅTANDE

för

Trasten 2

Nordmalings kommun

Bedömning av marknadsvärde:

1 300 000 kronor



Innehåll

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

Bilagor

1. Fastighetsregisterutdrag
2. Ortprismaterial
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 Trasten 2
Värdetidpunkt Besiktning	Värdetidpunkten är 7 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 belamrat med 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 Trasten 2, Trastvägen 7, 914 31 Nordmaling, se bilaga 1.
Planförhållanden	Stadsplan: Prästbordet 1:15 mfl. Se bilaga 1.
Vatten & Avlopp samt el	Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp. El abonnemang aktivt.
Servitut, Inskrivningar, rättigheter	Inga inskrivna, se bilaga 1.
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 1 219 000 kr <u>Markvärde 251 000 kr</u> Taxeringsvärde 1 470 000 kr
Inteckningar	Värderingsobjektet har 9 inteckning på 829 000 kr vid värdetidpunkten.
Omgivning	i utkanten av Nordmaling, 1,4 km till matvarubutik, ca 2 km till skola, förskola, apotek med mera. 1 km till busshållplats.
Tomtbeskrivning	Fastigheten har en areal om totalt 1021 kvm. Prydnadsbuskar, träd och gräsmatta.
Byggnadsbeskrivning	1 ½ plans hus med gulmålad träpanel och betongplattor på tak. Mörkbruna fönster och vita fönsterfoder. Garagedel med flackt tak med tvättstuga och förråd med groventré och utgång till baksidans uteplats. Det är ett Attefallshus byggt i anslutning till altanen med liggande svartmålad träpanel, vita vindskivor och plåttak och plintgrund.
Rumsindelning	Hall, laminatgolv, ljusa tapeter och vitt tak. Trapp upp till höger och kök till vänster. Vardagsrum rakt fram, grått laminatgolv, vit takskiva, vita/ljusgråa väggar. Stor portal till köksdelen. Kök med ljusgrå och vitrandig tapet, vitmålad träpanel i tak, grå skåpluckor och fronter, mörkgrå vägg bakom spis och fläkt. Hela köksinredningen är IKEA, induktionshäll, fläkt, diskmaskin, inbyggd micro och varmluftsugn.

Vardagsrum/gästrum, träparkettgolv, ljusgrå tapet, vit takskiva, balkongdörr ut mot altan, två fasta garderober.
 Toa nere med grå våtrumsmatta, ljusgrå våtrumsvägg med vit bred kant upptill, duschhörn, röda skåpar.
 Sovrum: Träparkettgolv, vit vägg, vit takskiva, fast garderob.
 Öppen vit trätrappa upp med vit spaljé.

Sovrum: träfärgat laminatgolv, träpanel i tak, rosa/lila vägg och limegrönt hörn, fast garderob.
 Sovrum: Laminatgolv, grå vägg och träpanel i tak, fast garderob

Hall/vardagsrum med två fönster i takkupan, Vitmålad träpanel i tak, vit vägg.
 Toa med bad till vänster om trappen med blå våtrumsmatta och ljusblå våtrumsvägg, takfönster för ljusinsläpp, badkar, vit takskiva.
 Sovrum med fasta garderober och vindsgarderob/förråd bakom garderob. Träpanel i tak, ljus vägg, ljusblå plastmatta. Bruna taklister.

Garagedel med tvättstuga och förråd:
 Garage med vitt innertak, omålat betonggolv, vit vägg
 Groventré till tvättstuga med vit vägg, vitt tak, bruna taklister, ljusgult golv. Tvättmaskin Samsung och torktumlare Elektro Helios.
 Pannrum med gamla vedpannan osäkert om den fortfarande är inkopplad och med nya luft/vatten värmepump Daikin.
 Förråd innanför med blåmålad vägg – dörr ut till altan.

Uteplats och trädäck
 Attefallshus – Mörkare laminatgolv, fondvägg av liggande mörk träpanel, vitmålad träpanel tak, gråblommig vit tapet.

Försäkring	Oförsäkrat .
Byggteknik	1 1/2 plans villa, Gjuten platta. Träpanel och betongplattor på tak. Byggår 1982, tvåglasfönster med isolerglas.
Uppvärmnings-system och ventilation	Vattenburen uppvärmning av luft/vatten värmepump. Fläktsystem
Areor	Bostadsyta 146 kvm, biyta 54 kvm, enligt taxeringsuppgifterna.
Övrig info	Det är väldigt mycket kläder, skräp och diverse i varje rum. Öppna hål i innertak för att söka fuktskador. Både i vardagsrum och i garagedelens förråd. Den gamla vedpannan var kvar men osäkert om den fortfarande var inkopplad. Mycket bråte och skräp kring om den. Toa nere har en del skador i våtrumstapeten där tvättställsskåpet är fastsatt. Vid trösklarna är det i en del fall glipor mellan golven. Takfönstret på toan går inte att stänga helt. Även ett fönster i köket. Ågaren säger att det inte finns någon skyddspapp under betongpannorna och att det läker in vatten från taket – kring takkupan. Ytterpanelen mot altanen har spår av fukt från taket. I tvättstugan trycker avloppsvatten upp – oklart av vilken anledning.

Det plattare taket över garaget läker också in vatten.
Det är ett Attefallshus byggt i direkt anslutning till altanen.
Svart liggande träpanel, vita fönsterfoder och plåttak. Står på en plintgrund.

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, se bilaga 2, visar att köpeskillingskoefficienten (pris/taxeringsvärde) i området pekar på 1,3 d.v.s. att man i genomsnitt betalar 1,3 gånger taxeringsvärdet vid värdetidpunkten. Priset per kvm pekar mot 13 000 kr.

Köpeskillingskoefficienten multiplicerad med taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på ca 1 900 000 kr. Priset per kvm pekar mot ett marknadsvärde på 1 900 000.

Men med tanke på husets underhållsskick, främst skadorna på innertak från sök efter källan till läckaget och att det sägs saknas fuktspärr för taket, alternativt vara bristfälligt gjort bedöms marknadsvärdet ligga på 1 300 000 kr.

1. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet – Nordmaling Trasten 2 - vid värdetidpunkten 7 oktober 2024, vara:

1 300 000 kr
En miljon trehundra tusen KRONOR

Jämförelsetal

Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde

0,9

Bedömt marknadsvärde/boarea

ca 8 900 kr/m²

Luleå 2024-10-07

Risberg 2024-10-07

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Caroline Sundberg Pouchard

Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Fastighet

Beteckning Nordmaling Trasten 2
UUID: 909a6a85-01fe-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
240011753

Län- och kommunkod
2401

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-07-19

Distrikt
Nordmaling
Socken: Nordmaling

Distriktskod
321042

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-08-26

Adress**Adress**

Trastvägen 7
914 31 Nordmaling

Läge, karta**Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

7057428.8

E (SWEREF 99 TM)

722303.0

Areal**Område****Totalareal****Totalt**

1 021 kvm

Därav landareal

1 021 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2015-02-13	D-2015-00057222:1

Inskrivet ägarnamn:

Köp (även transportköp): 2015-02-12
Köpeskilling: 850.000 SEK, avser hela fastigheten.

	1/2	2015-02-13	D-2015-00057222:2
--	-----	------------	-------------------

Köp (även transportköp): 2015-02-12
Köpeskilling: 850.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-03-01, 705 743 sek (beslutsnummer 1224722106)	2024-03-05	D-2024-00070937:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande ebe3d788-F9B7-4D66-A052-BC5DA55E2C3F

Utmätning 2024-03-01, 705 743 sek (beslutsnummer 1224721959)	2024-03-05	D-2024-00070936:1
--	------------	-------------------

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande ebe3d788-F9B7-4D66-A052-BC5DA55E2C3F

Avser inteckning d-2016-00041082:1

Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-07-18	D-2024-00231795:1
---	------------	-------------------

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9

Totalt belopp: 829.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	284.900 SEK	1980-09-17	80/7037
2	101.700 SEK	1980-09-17	80/7038
3	3.800 SEK	1980-11-26	80/9984
4	35.000 SEK	1981-01-14	81/210
5	25.000 SEK	1986-12-17	86/15966
6	51.000 SEK	1989-07-05	89/6972
7	100.000 SEK	1989-09-20	89/9884
Innehavare: 89/9885 Västerbottens Föreningsbank Box 413 90108 Umeå			
8	121.100 SEK	2015-02-27	D-2015-00077684:1
9	106.500 SEK	2016-02-02	D-2016-00041082:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Prästbordet 1:15, 1:110 m fl	1969-10-28	24-NOS-415
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Delvis upphävd se(akt 2401-P03/4)		

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

308104-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2021	1.148.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare

Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1977-02-04	24-F1977-153
Ursprung		
Nordmaling Nordmalings Prästbord 1:108		
Tidigare Beteckning		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
AC-Nordmaling Nordmaling Trasten 2	1991-11-27	2480-91/120
Ajourforande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning:	
	Skellefteå	
	Telefon: 0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet

Ortspris friliggande småhus, köp efter 2020-10-04

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	2401006	220	SÄLEN 1	Tallgatan 12	2024-08-30	1 575	13 235	1,27	1 543	4	139	119	126	1969	1969	34
! Västerbottens län	Nordmaling	0	220	DOMHERREN 7	Trastvägen 23	2024-07-16	1 295	10 039	1,01	1 300	4	147	129	89	1978	1978	31
! Västerbottens län	Nordmaling	0	220	MORKULLAN 7	Orrvägen 8	2024-02-22	1 960	12 727	1,48	1 464	4	155	154	4	1975	1975	31
! Västerbottens län	Nordmaling	0	220	STORKEN 2	Kungsvägen 83	2024-02-01	1 850	19 072	1,81	1 247	4	117	97	240	1949	1949	36
! Västerbottens län	Nordmaling	0	220	SPARVEN 5	Trastvägen 6	2023-10-16	1 675	11 713	1,09	1 162	4	155	143	61	1980	1980	38
! Västerbottens län	Nordmaling	0	220	NÄKTERGALEN 2	Rödhavevägen 14	2023-06-08	1 800	14 516	1,03	958	4	140	124	78	1995	1991	33
! Västerbottens län	Nordmaling	0	220	STORKEN 5	Fredsgatan 16	2023-04-27	1 920	14 769	1,85	1 340	4	150	130	110	1959	1958	30
! Västerbottens län	Nordmaling	0	220	SVÄLAN 1	Trastvägen 31	2022-12-27	1 995	13 571	1,55	1 004	4	158	147	56	1979	1979	30
! Västerbottens län	Nordmaling	0	220	SVÄRTAN 4	Korpvägen 10	2022-11-30	1 900	10 615	1,26	909	4	181	179	10	1979	1976	33
! Västerbottens län	Nordmaling	0	220	JÄRPEN 4	Orrvägen 16	2022-11-01	1 850	11 563	1,50	815	4	167	160	34	1978	1978	28
! Västerbottens län	Nordmaling	0	220	HÄGERN 1	Rödhavevägen 9	2022-10-03	1 895	18 398	1,73	1 024	4	105	103	10	1991	1991	26
! Västerbottens län	Nordmaling		220	DRAKEN 25	Drottninggatan 26	2022-08-15	1 050	13 291	1,56	1 117	4	95	79	79	1958	1958	24
! Västerbottens län	Nordmaling		220	STORKEN 9	Fredsgatan 22	2022-08-02	1 500	13 889	1,28	1 410	4	128	108	100	1957	1957	40
! Västerbottens län	Nordmaling		220	TRASTEN 3	Trastvägen 5	2022-07-01	2 150	12 722	1,44	1 017	4	181	169	61	1980	1980	31
! Västerbottens län	Nordmaling		220	DOMHERREN 6	Trastvägen 21	2022-06-21	2 325	14 904	1,48	1 299	4	156	156	0	1986	1982	32
! Västerbottens län	Nordmaling		220	NÄKTERGALEN 8	Rödhavevägen 6	2022-06-20	2 050	19 903	1,77	919	4	105	103	10	1991	1991	28
! Västerbottens län	Nordmaling		220	GÖKEN 2	Korpvägen 9	2022-06-10	2 160	20 000	1,93	1 021	4	117	108	45	1975	1975	32
! Västerbottens län	Nordmaling		220	MORKULLAN 1	Orrvägen 2	2022-05-31	2 440	15 641	1,62	1 319	4	156	156	0	1977	1977	29
! Västerbottens län	Nordmaling		220	ORREN 2	Orrvägen 15	2022-02-11	2 400	15 385	1,81	1 114	4	160	156	19	1979	1978	31
! Västerbottens län	Nordmaling		220	DUVAN 1	Orrvägen 28	2022-02-01	2 210	14 258	1,74	1 080	4	155	155	0	1978	1978	30
! Västerbottens län	Nordmaling		220	SÄLEN 2	Norrmarksvägen 15	2021-12-15	1 220	11 091	1,07	1 465	4	130	110	120	1963	1963	32
! Västerbottens län	Nordmaling		220	TRASTEN 4	Trastvägen 3	2021-12-10	2 650	14 722	1,68	1 015	4	192	180	60	1980	1980	32

KARTBILAGA Nordmaling Trasten 2 Bilaga 3



Översiktskarta med fastigheten markerad



Fastighetens yttre gränser markerade