

F-2188-24-25

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Pojmis 1:15

Överkalix kommun

Bedömning av marknadsvärde:

100 000 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. 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	Överkalix Pojmis 1:15
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är 20 januari 2025.
Besiktning	Besiktningen utförd 2025-01-14 Vid besiktningen medverkade inte ägaren.
Förutsättningar	En översiktlig okulär besiktning har utförts av Madeleine Marklund vid Norrbryggan AB. Areauppgifter till grund för värdebedömningen har hämtats från enkla mätningar på plats. Utförd besiktning är inte av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.
Information om eventuell handräckning	Bostadshuset var vid besiktningen 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	Överkalix Pojmis 1:15, adress Pojmis 38, 956 92 Överkalix, se bilaga 1.						
Planförhållanden	Utanför stadsplanerat område, Se bilaga 1.						
Vatten & Avlopp samt el	Fastigheten har enskilt vatten och enskilt avlopp.						
Servitut, Inskrivningar, rättigheter	Officialservitut väg, vattentäkt och avlopp, 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 se fastighetsutdrag bilaga 1. <table> <tr> <td>Byggnadsvärde</td><td>113 000 kr</td></tr> <tr> <td><u>Markvärde</u></td><td><u>18 000 kr</u></td></tr> <tr> <td>Summa</td><td>131 000 kr</td></tr> </table>	Byggnadsvärde	113 000 kr	<u>Markvärde</u>	<u>18 000 kr</u>	Summa	131 000 kr
Byggnadsvärde	113 000 kr						
<u>Markvärde</u>	<u>18 000 kr</u>						
Summa	131 000 kr						
Inteckningar	Värderingsobjektet har 2 inteckning på 100 000 kr vid värdetidpunkten.						
Omgivning	I byn Pojmis utanför Överkalix. Det är ca 15 km till Överkalix, 45 km till Övertorneå. Det ska finnas en busshållplats enligt Google inom 700 m.						
Tomtbeskrivning	Fastigheten har en areal om totalt 1 094 kvm. Mycket sly som vuxit upp framför huset.						
Byggnadsbeskrivning	1-plans sommarstuga med torpargrund, rödmålad träpanel och plåttak, 2 -glasfönster. Överbyggd altan och ett inglasat uterum på framsidan. Förråd på baksidan av huset Liten vedbod med snedtak.						
Rumsindelning	Hall med plastmatta, ljus tapet på vägg och vit takskiva. Electrolux kyl/frys i hallen. Toa till vänster med ljusbeige våtrumsmatta och ljus mönstrad våtrumsvägg. Varmvattensberedare Nibe Eminent-R, Tvättmaskin Whirlpool och en pump för inkommande vatten. Vitt skåp, tvättställ, toa och duschhörn. Kök med vardagsrum till höger om hall: Laminatgolv, Vit och grå randig tapet och vitt tak, köksinredning med vita fronter. Köksspis Elektro Helios med keramik häll, fläkt Atlas, kyl Miele. Vitt kakel bakom diskbänk.						

Vardagsrums del med ljus vägg, samma golv och tak som kök, med en mindre enklare täljstenskamin.
Sovrum innanför vardagsrum: Laminatgolv, ljusblåblommig tapet och vit takskena, fasta garderober.

På baksidan av huset två förråd med trägolv och spånskivevägg, inre rummet med träpanelstak.

En vedbod finns bredvid.

Försäkring	Ingen uppgift
Byggteknik	Byggår 1977. 1-plans sommarstuga med torpargrund, rödmålad träpanel och plåttak, 2 -glasfönster. Överbyggd altan och ett inglasat uterum på framsidan. Förråd på baksidan av huset.
Uppvärmnings-system och ventilation	Direktverkande el element och vedeldning i kamin. Självdreg.
Areor	Bostadsyta 58 kvm, biyta 0 kvm, enligt taxeringsuppgifterna.
Övrig info	Någon har brutit sig in genom sovrumsfönstret, det är lagat med kartong och träskiva. Det är sprayat ett hakkors på väggen i sovrummet. Kyl och frys är tömda och lämnade öppna samt att det stod en flaska Glykol i köket, det talar för att huset <u>kan</u> vara kallställt som det ska men det har ändå stått tomt en längre tid. Det har vuxit upp mycket björksly framför huset.

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) över tid i området pekar mot 1,6 d.v.s. att man i genomsnitt betalar 1,6 gånger taxeringsvärdet vid värdetidpunkten. Köpeskillingskoefficienten multiplicerad med taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på ca 200 000 kr. Priset per kvm pekar mot ca 3000 kr/kvm dvs ett marknadsvärde på ca 180 000.

Läget är avskilt med skogen inpå men ligger nära en väg. Huset har stått kallt och tomt en tid

Med beaktande av underhållsskick, standard och läge bedöms marknadsvärdet vara 100 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet – Överkalix Pojmis 1:15 - vid värdetidpunkten 20 januari 2025, vara:

100 000 kr
Etthundra tusen KRONOR

Jämförelsetal

Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde

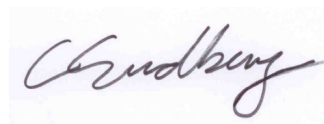
0,76

Bedömt marknadsvärde/boarea

ca 1700 kr/m²

Luleå 2025-01-20

Risberg 2025-01-20



**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Caroline Sundberg Pouchard

Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Bilaga 1

036 Allmän 2024-11-07

Fastighet				
Beteckning	UUID:			
Överkalix Pojmis 1:15	909a6a88-f776-90ec-e040-ed8f66444c3f			
Nyckel:	Län- och kommunkod		Senaste ändringen i inskrivningsdelen	
250067531	2513		2023-09-22	
Distrikt	Distriktskod		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen	
Överkalix	325019		2024-11-06	
Socken: Överkalix				
Adress				
Adress				
Pojmis 38				
956 92 Överkalix				
Läge, karta				
Område	N (SWEREF 99 TM)		E (SWEREF 99 TM)	
1	7382758.5		857260.4	
Areal				
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 094 kvm	1 094 kvm		
Lagfart				
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt	
	1/1	2016-04-13	D-2016-00160070:2	
Arv: 2016-02-19				
Anmärkning: Övriga fång d-2023-00282757:1 andel 1/2				

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 100.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	60.000 SEK	1995-03-27	95/1993
2	40.000 SEK	1996-08-29	96/5895

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg vattentäkt avlopp	Förmån	Officialservitut	25-F1985-1016.1

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)
533535-2
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
Taxeringsår	
2024	131.000 SEK

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1985-11-22	25-F1985-1016

Ursprung

Överkalix Pojmis 1:7

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
BD-Överkalix Pojmis 1:15	1989-03-08	25-F1988-991

Ajourforande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

Ortspris friliggande småhus, köp efter 2022-04-20

Län	Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Norrbottnens län	Överkalix	220	ALSÅN 3:25	Allsån 215	2024-11-25	195	1 266	1,11	739	4	154	154	0	1929	1912	23
Norrbottnens län	Överkalix	220	OLOFSFORS 1:7	Olofsfors 5	2024-10-14	270	2 250	1,08	4 035	4	132	120	60	1946	1946	33
Norrbottnens län	Överkalix	220	MIKOJÄRVI 11:2	Miekojärvi 62	2024-07-31	273	3 033	1,58	3 004	3	100	90	50	1955	1955	22
Norrbottnens län	Överkalix	220	POSJÄRV 4:5	Östra Posjärv 9	2024-07-16	290	5 179	2,12	3 958	4	56	56	0	1985	1985	23
Norrbottnens län	Överkalix	220	GRELSBYN 9:8	Vislakt 6	2024-07-09	350	3 608	1,77	2 103	3	99	97	8	1940	1940	27
Norrbottnens län	Överkalix	220	BOHEDEN 12:7	Boheden 101	2023-10-16	240	2 609	1,07	1 535	4	108	92	80	1962	1954	30
Norrbottnens län	Överkalix	220	ALSÅN 2:21	Allsån 52	2023-10-11	275	2 391	1,49	1 016	4	129	115	70	1958	1958	25
Norrbottnens län	Överkalix	220	BOHEDEN 12:4	Boheden 8	2023-10-02	300	2 727	1,82	2 664	4	110	110	0	1940	1940	26
Norrbottnens län	Överkalix	220	GRELSBYN 50:2	Sandudden 6	2023-09-01	495	3 536	1,88	1 093	3	155	140	75	1941	1941	25
Norrbottnens län	Överkalix	220	GRELSBYN 20:2	Vislakt 11	2023-05-12	560	5 385	2,09	1 930	4	115	104	54	1977	1977	31
Norrbottnens län	Överkalix	220	LOMTRÅSK 1:21	Östra Lomträsk 207	2023-03-09	750	7 282	2,47	7 865	4	117	103	68	1950		47
Norrbottnens län	Överkalix	220	BOHEDEN 15:12	Boheden 152	2022-07-01	130	1 646	0,90	4 837	4	84	79	25	1950		25
Norrbottnens län	Överkalix	220	BOHEDEN 12:3	Boheden 10	2022-06-27	260	1 793	1,41	2 538	4	163	145	88	1948	1948	23
Norrbottnens län	Överkalix	220	LOMTRÅSK 2:9	Östra Lomträsk 236	2022-06-17	360	2 571	1,34	1 080	4	158	140	90	1950		32
Norrbottnens län	Överkalix	220	ALSJÄRV 1:15	Allsjärv 144	2022-04-29	180	1 161	0,62	1 428	4	175	155	155	1953	1953	32
Norrbottnens län	Överkalix	220	KYPASJÄRV 5:5	Kypasjärvi Jägarstigen 6	2022-04-22	150	1 667	1,00	1 217	4	103	90	65	1951	1951	25

KARTBILAGA Överkalix Pojmis 1:15

Bilaga 3



Översiktskarta med fastigheten markerad



KARTBILAGA Överkalix Pojmis 1:15

Fastighetens yttre gränser markerade