

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Pajala

Fastighetsbeteckning

Kardis 2:7

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer Snöbeklädd mark.

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	Pajala Kardis 2:7	Lagfaren ägare	F-152-25-25
Objektets adress	Kardis 121 984 92 Pajala	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-07

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1945. Uppförd i 2 våning samt källare.
Boarea	90 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	15 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 599 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 mil från Pajala, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus, natur och väg 99. Förskola, skola, hälsocentral och övrigt utbud finns i Pajala ca 30 km bort.
Övrigt	Det finns även en fd ladugårdsbyggnad.

Marknadsvärde

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

300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 250 000 – 350 000 kronor

Kr/kvm Boarea	3 333 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,12
---------------	--------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-02-19

VärderingsInstituttet 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	Enskilt vatten. Funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Godkänd funktion ej verifierad. För anläggningen rekommenderas kontakt med kommunen samt närmare teknisk undersökning.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1945
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund... Trä Träpanel 2-glas. Plåt Direktverkande el/vattenburen via radiatorer, JÖTUL kamin. Självdagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källare med pannrum, förråd, Entréplan med hall, kök, badrum, vardagsrum. Våning 1 trappa med 2 sovrum, allrum.
Kök	Utförning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Äldre med lägre standard. Vita skåpluckor. Spisplattor (Elektro Helios), fläkt (Nordbo), kyl/frys (Indesit), diskmaskin (Logik), ugn (Husqvarna).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre/ WC/Dusch Vägg med plastmatta/tapet. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch samt bastu.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, rostfri ho.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Plastmatta Tapet/målade Målat/träpanel
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med lägre standard. Visst renoveringsbehov finns.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Fd ladugårdsbyggnad	Byggnad med trä fasad och plåttak. Ansluten till el Nyttjas som förråd. Lägre standard och skick. Byggnadsarea ca 80 kvm.
---------------------	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 268 000 kr, varav byggnad 211 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 57 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 10 465 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Pajala Kardis GA:4. Ändamål: uppgift saknas
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		

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 Tre Kronor 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 2019-01-01 och framåt med en boarea mellan 50 och 150 kvm, tomtareal 500 samt 5 000 kvm samt K/T på minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 200 000– 700 000 kr med ett snitt på ca 440 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 000 – 8 200 kr/kvm med ett snitt på ca 4 50 kr/kvm se punkter i nedanstående diagram.

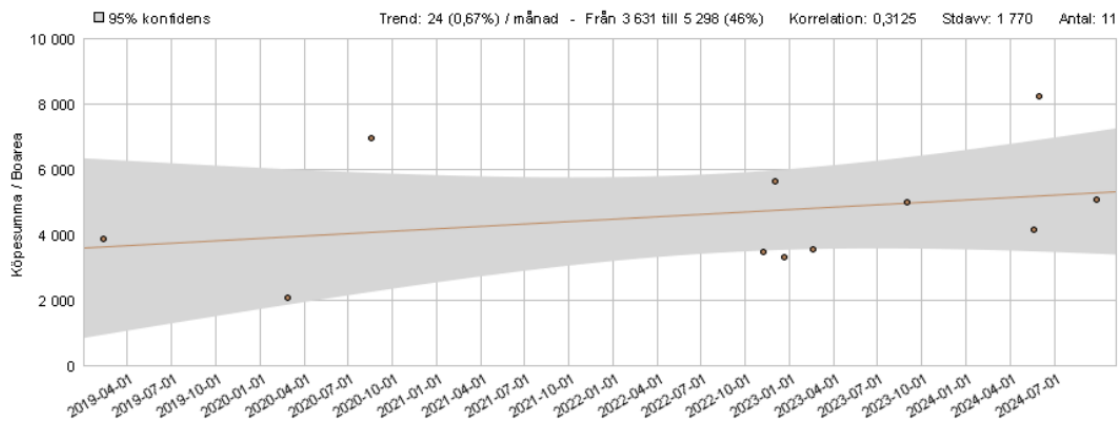


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

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

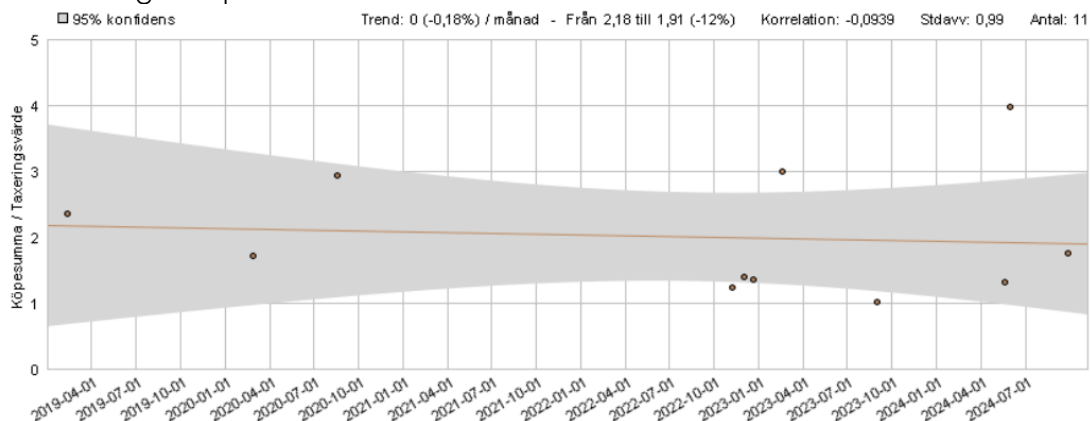


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Fastigheter med höga standardpoäng har högre försäljningspris än de med lägre standardpoäng. Värderingsobjektet har 24 standardpoäng.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i anslutning mot väg 99. Byggnaden är äldre med lägre standard, visst renoveringsbehov finns. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad rödmålad träpanel, vita detaljer.



Foto, fd ladugårdsbyggnad, numera förråd, röd träpanel vita och ljusblå detaljer.

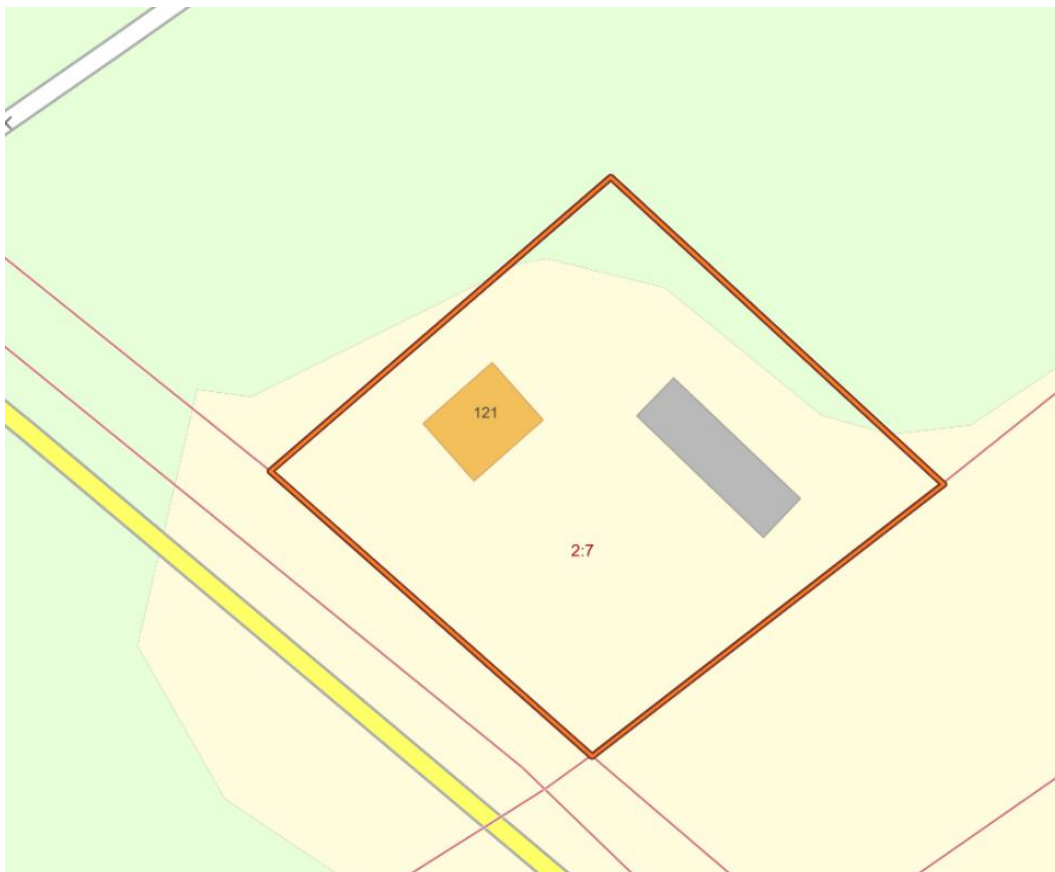


Foto fastighet med boningshus och fd ladugård, snöbeklädd mark.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

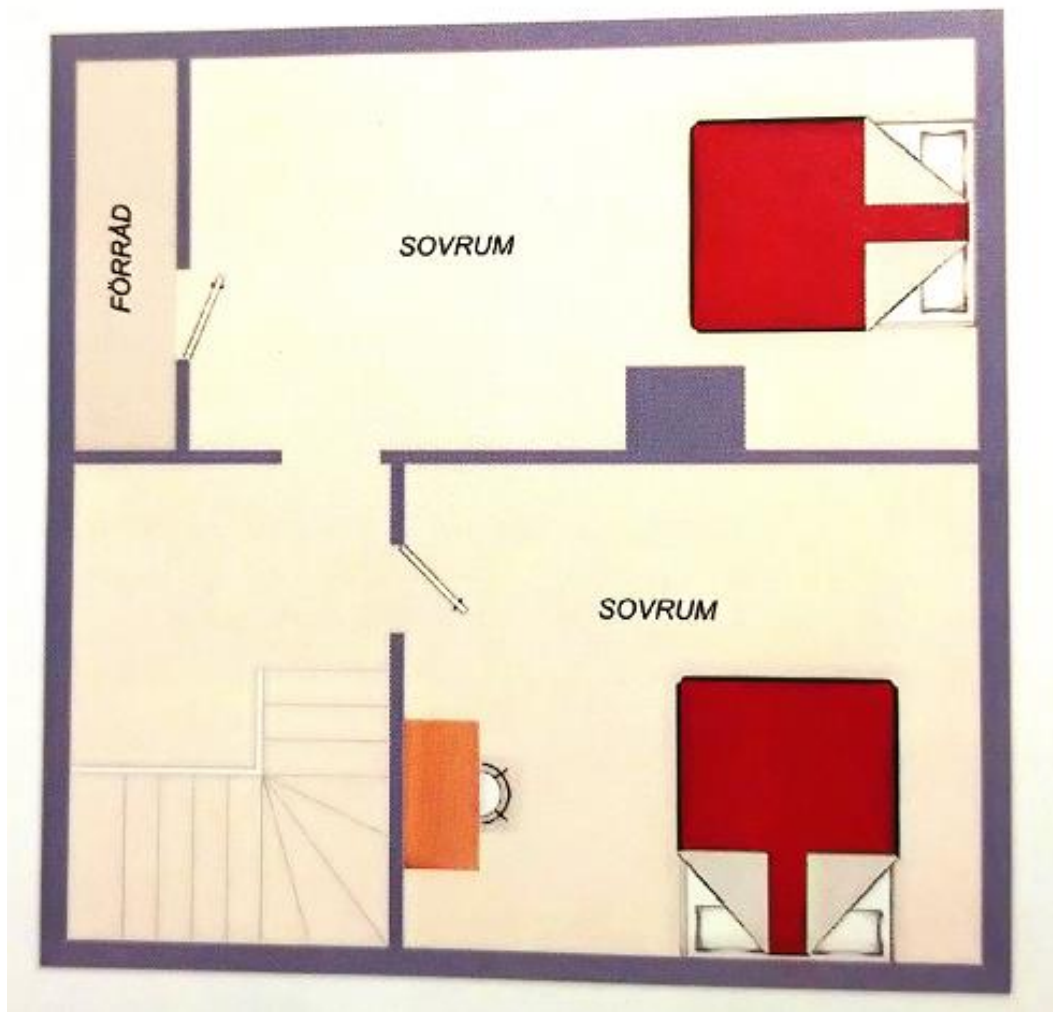


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Pajala Kardis 2:7	UUID: 909a6a88-d67d-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 250059090	Län- och kommunkod 2521	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-21
Distrikt Pajala Socken: Pajala	Distriktskod 325024	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-05

Adress

Adress Kardis 121 984 92 Pajala	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7457402.7	881908.4	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 599 kvm	1 599 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2023-01-23	D-2023-00022703:1
Kardis 121 984 92 Pajala			
Köp (även transportköp): 2022-12-20 Köpeskilling: 300.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
-----------------	------------------------	------------

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-14, 151 467 sek jämte ränta och kostnader, 1225118312	2025-01-20	D-2025-00021458:1
Utmätning 2025-01-14, 151 467 sek jämte ränta och kostnader, 1225118080	2025-01-20	D-2025-00021456:1
Anmärkningar: Avser inteckning 44/577		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 10.465 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10.465 SEK	1944-09-29	44/577

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
521486-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2024	268.000 SEK	211.000 SEK	57.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
121 984 92 Pajala	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet småhusmark 033242528.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
57.000 SEK	2521014	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
1 599 kvm	(Inte strand eller	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp	

	strandnära) mer än 150 m	
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 033243528.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 211.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 90 kvm	Biutrymmesyta 15 kvm	Värdeyta 93 kvm
Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår 1985	Värdeår 1952
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Gemensamhetsanläggningar

Pajala Kardis GA:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1944-07-08	25-PAJ-606 Akt

Ursprung

Pajala Kardis 2:4

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
BD-Pajala Kardis 2:7	1989-03-08	25-F1988-991 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet