

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Skellefteå

Fastighetsbeteckning

Bureå 4:148

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel svart plåttak.

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	Skellefteå Bureå 4:148	Lagfaren ägare	F-460-25-24
Objektets adress	Villavägen 26 932 52 Bureå	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-04

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1949. Uppförd i 2 våningar samt källare. Huvudbyggnaden är under renovering huset är knappt stomklar, saknar uppvärmning, kök, badrum etc.
Boarea	95 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	62 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 381 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,5 km från centrala Bureå och 22 km från Skellefteå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och naturmark. Förskola, skola och hälsocentral finns i Bureå ca 1,5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Skellefteå.
Övrigt	Det finns även ett större förråd och mindre förråd på tomten.

Marknadsvärde

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

500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 400 000 – 450 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 263 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,48
---------------	--------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-03-19

VärderingsInstitutet 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 utan 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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Indikation på om/tillbyggnad har noterats. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp	Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare.	
Byggår/om- & tillbyggnadsår	1949/Under ombyggnation	
Byggteknik	Grund	källargrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	3-glas. Nya
	Yttertak	Plåt
	Värme	vattenburen via radiatorer, värmekälla saknas.
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	
Planlösning	Våning 1	Källare
	Våning 2	Entréplan med medtänkt kök, vardagsrum.
	Våning 3	Våning 1 trappa med 3 sovrum och blivande badrum.
Kök	Utformning	
	Utrustning	
Hygienrum	Ytskikt	
	Utrustning	
Hygienrum	Ytskikt	
	Utrustning	
Tvättstuga	Utrustning	
Invändiga ytskikt	Golv	
	Vägg	
	Tak	
Övrigt		
Standard/skick	Äldre byggnad med pågående helrenovering stomklart.	

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 30 kvm.
Förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	1 039 000 kr, varav byggnad 729 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 310 000 kr.
Pantbrev	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 741 750 kr.	
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades	
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	Ingen inskriven information hittades	

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	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna utan möbler. 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 75 och 150 kvm, tomtareal 700 samt 3 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 835 000 – 2 500 000 kr med ett snitt på ca 1 630 000 kr i relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 8 670 – 26 650 kr/kvm, med ett snitt på ca 15 770 kr/kvm. se punkter i nedanstående diagram.

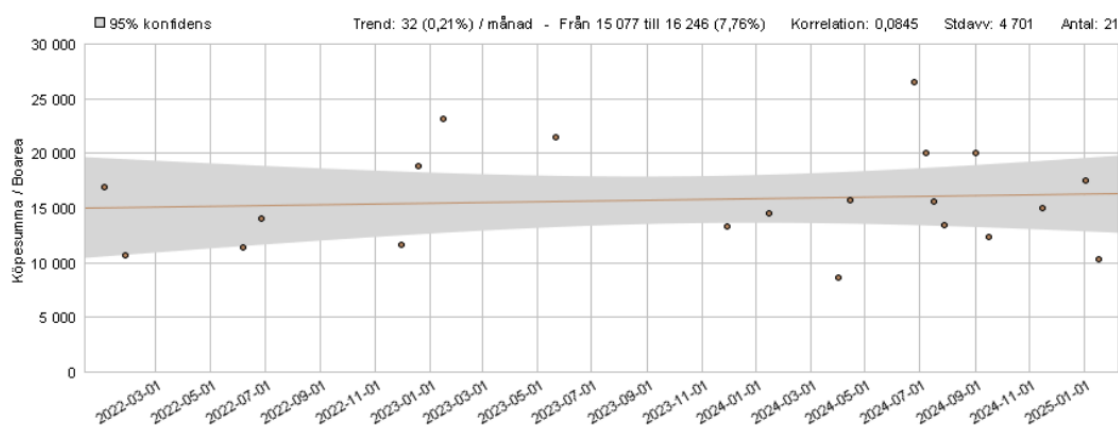


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1– 3,7, med en genomsnittlig nivå på 2,25.

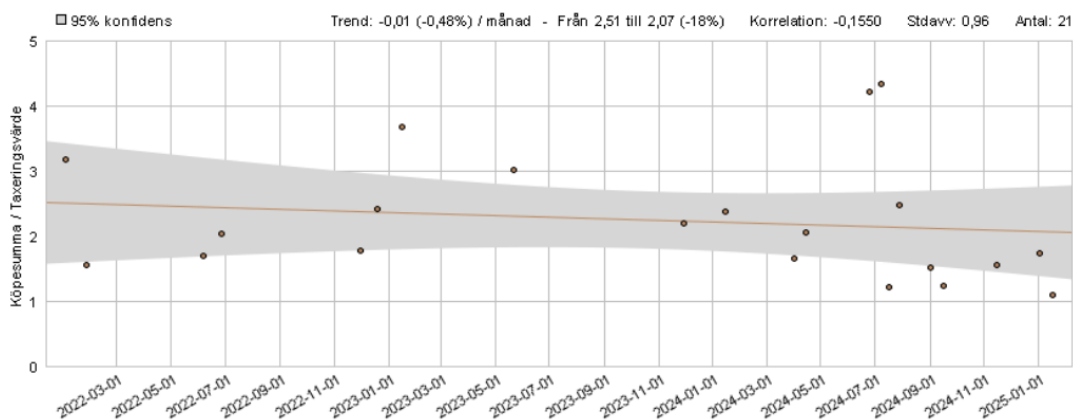


Diagram över köpesumma/taxerings värde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Äldre byggnad med pågående helrenovering stomklart. Värdet bedöms därav återfinnas i den medel nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad och snöbegräddad tomt.



Foto, huvudbyggnad med vit träpanel, förråd med röd träpanel.



Foto, huvudbyggnad vit träpanel och vita detaljer.

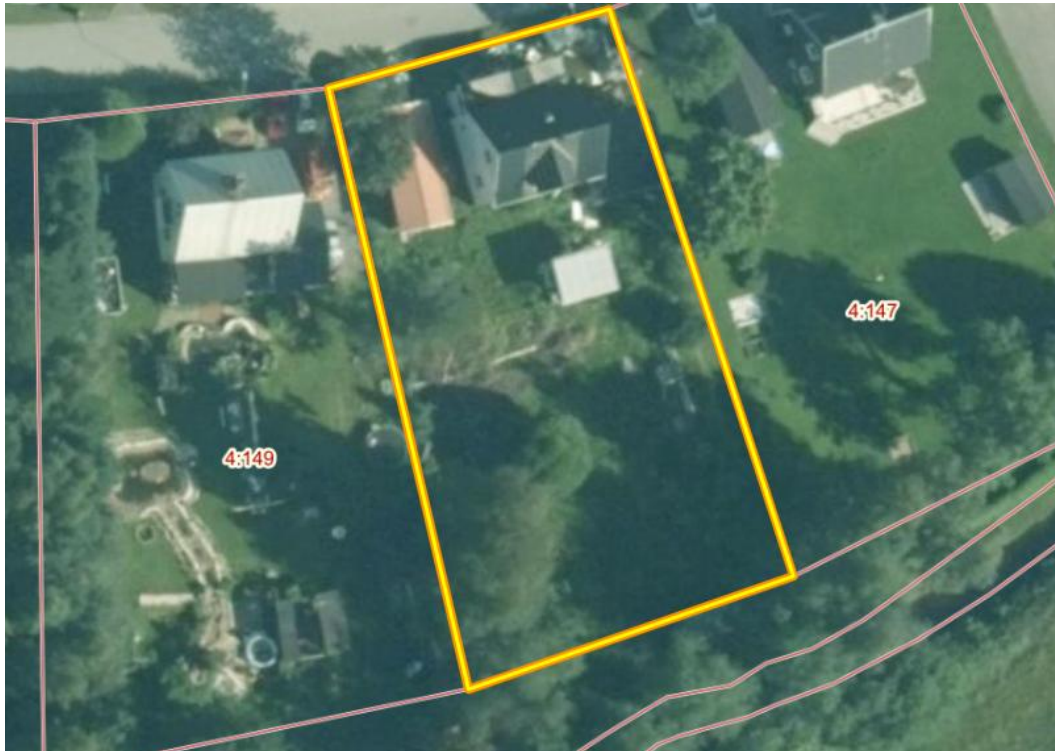
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

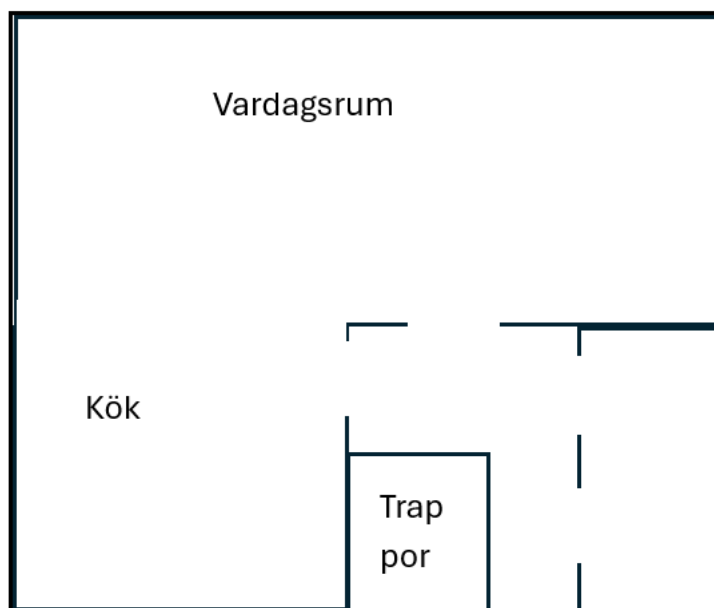


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

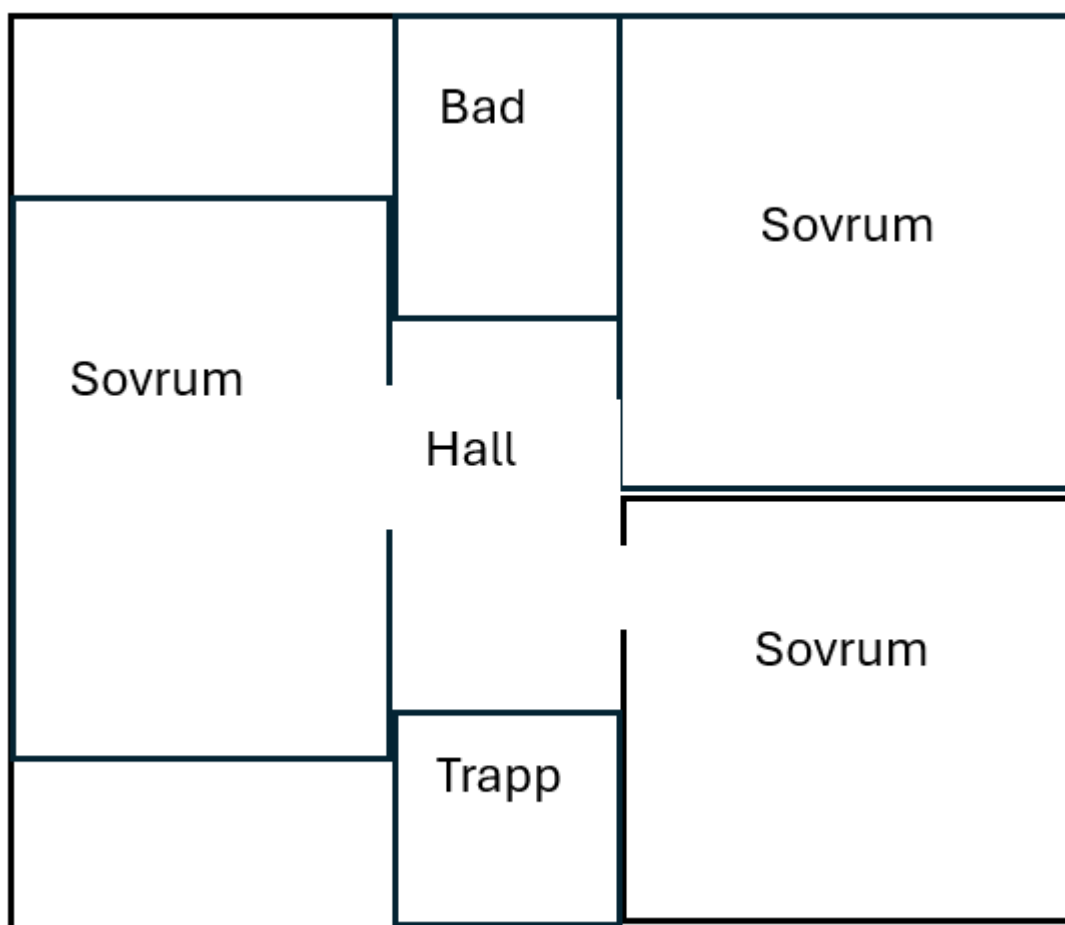


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, övreplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

cm

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Skellefteå Bureå 4:148	UUID: 909a6a86-7f1a-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 240109327	Län- och kommunkod 2482	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-20
Distrikt Bureå Socken: Bureå	Distriktskod 323020	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-28

Adress

Adress Villavägen 26 932 52 Bureå	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7179937.8	796984.8	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 381 kvm	1 381 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2018-01-31	D-2018-00047298:1

Köp (även transportköp): 2017-09-19
Köpeskilling: 300.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

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

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-14, 1 304 417 sek, beslutsnummer 1225468444	2025-02-19	D-2025- 00059569:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande e6a9d34e-35da-45c6-9796-ACC0919B2C05		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 741.750 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	9.600 SEK	1948-10-08	48/1707
Anmärkning: Utbyte 50/195			
2	100.000 SEK	1985-04-17	85/5385
Innehavare: 85/5387 Handelsbanken Hypotek Ab Box 70286 10722 Stockholm Anmärkning: Lmv 96/3709			
3	91.200 SEK	1985-04-17	85/5386
4	287.950 SEK	2011-08-31	11/16215
5	128.000 SEK	2014-12-02	D-2014- 00500547:1
6	125.000 SEK	2016-12-27	D-2016- 00592996:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Bureå municipalsamhälle	1960-04-08	24-BUS-6 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Berör samfällid mark.delvis upphävd se akt 2482k-p17/07		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)

349939-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde
2024	1.039.000 SEK	729.000 SEK	310.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet småhusmark 092091537.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
310.000 SEK	2482024	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
1 381 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 092092537.			
Bebyggelse	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Friliggande	729.000 SEK	33	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
95 kvm	62 kvm	107 kvm	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
1949		1949	
Under Byggnad	Antal lika		
Nej	1		

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1947-10-13	24-BUG-5097G Akt
Ägoutbyte	1970-09-25	24-SKJ-977 Akt

Ursprung

Skellefteå Bureå 4:9

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
AC-Bureå Bureå 4:148	1993-03-24	2482-92/212 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet