

F-1860-23-25

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Karlsborg 10:177

Kalix kommun

Bedömning av marknadsvärde:

200 000 kronor



Innehåll

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

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	Kalix Karlsborg 10:177 med ärendenummer: F-1860-23-25
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är 21 december 2023
Besiktning	Besiktning utförd 2023-12-19
Förutsättningar	En översiktlig okulär besiktning har utförts av Caroline Sundberg Pouchard 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 eventuell handräckning	Bostadshuset var vid besiktningen normalt 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	Fastighetsbeteckning Kalix Karlsborg 10:177. Adressen är Lill Norgrens Backe 5, 952 71 Karlborgsverken. Se kartor i bilaga 3.
Planförhållanden	Byggnadsplan

Vatten & Avlopp samt el	Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp. Elanslutning finns.						
Servitut, Inskrivningar, rättigheter	Inga kända.						
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).						
Taxeringsvärde	Fastigheten är enligt fastighetsutdraget taxerad med typkod 220 vilket betyder småhusenhet, se fastighetsutdrag. Vid 2021 års fastighetstaxering fick fastigheten följande taxeringsvärden;						
	<table border="0"> <tr> <td>Tomtmarksvärde</td> <td style="text-align: right;">30 000 kr</td> </tr> <tr> <td><u>Byggnadsvärde</u></td> <td style="text-align: right;"><u>188 000 kr</u></td> </tr> <tr> <td>Totalt taxeringsvärde</td> <td style="text-align: right;">218 000 kr</td> </tr> </table>	Tomtmarksvärde	30 000 kr	<u>Byggnadsvärde</u>	<u>188 000 kr</u>	Totalt taxeringsvärde	218 000 kr
Tomtmarksvärde	30 000 kr						
<u>Byggnadsvärde</u>	<u>188 000 kr</u>						
Totalt taxeringsvärde	218 000 kr						
Inteckningar	Värderingsobjektet har 3 inteckningar vid värdetidpunkten på totalt 200 000 kr.						
Omgivning och avstånd	Villor. Fastigheten ligger i Karlsborg ca 10 km från centrala Kalix. Centrala Kalix har all samhällsservice.						
Tomtbeskrivning	Fastigheten har en areal om totalt 1169 kvm. Snötäckt vid besiktning						
Byggnadstyp	friliggande, permanent boende, 1 planshus med källare						
Rumsindelning	Beskrivning av rummen.						
	Entréplan						
	Hall, 2 WC, 3 sovrum, vardagsrum, matplats kök, duschrum						
	Källare						
	Förråd, tvättstuga, matkällare, garage och verkstad, sovrum						
	Ingen renovering skett, hela huset är i original från 60 talet. Lite nyare golv i enstaka rum						
Förekommande-ytskikt	Golv: Laminat, parkett, våtrumsmattor i WC och duschrum. Klinker i sovrummet i källaren, betong golv resten av källaren						
	Väggar: Tapet, väv						
	Tak: målade tak, spår av fukt på vissa ställen. Problem med yttertaket						
Försäkring	försäkrad hos Folksam						

Byggteknik	1 planshus med källare byggt 1961 enligt taxeringen. Källargrund, shingeltak och träfasader. 2 glas-fönster.
Uppvärmnings- system och ventilation	Vattenburet system med luft-vatten värmepump. Extra luft/luft värmepump i källaren Självdrag.
Areor	Boarean är 116 kvm, biarean är 143 kvm enligt fastighetsutdraget.
Komplement- byggnader	Garage i husbyggnaden
Övrig info	Problem med yttertaket, vattenläcka

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 K/T talet pekar mot 2,0 dvs att man betalat 2,0 gånger taxeringsvärdet. Överfört på värderingsobjektet skulle det innebära ett marknadsvärde på ca 440 000 kr. Ortspriset pekar mot 4 000 kr/kvm. Det skulle innebära för värderingsobjektet ett marknadsvärde på ca 460 000 kr.

Husets tak behöver bytas. Kök och duschrum är av äldre standard.

Med beaktande av fastighetens läge i området, underhållsskick, standard bedöms marknadsvärdet vara 200 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

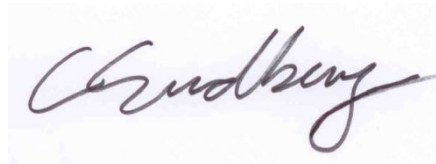
Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet –Karlsborg 10:177- vid värdetidpunkten 21 december 2023, vara:

200 000 kr

Två Hundra tusen KRONOR

Jämförelsetal	Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde	0,9
	Bedömt marknadsvärde/boarea	1700 kr/m ²

Luleå 2023-12-21



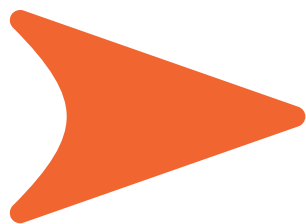
Caroline Sundberg Pouchard

Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



metria | FastighetSök

036 Allmän 2023-11-23

Fastighet

Beteckning Kalix Karlsborg 10:177	UUID: 909a6a88-1f3a-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 250012174	Län- och kommunkod 2514	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-07-11
Distrikt Nederkalix Socken: Nederkalix	Distriktskod 325014	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2023-11-22

Adress

Adress
Lill Norgrens Backe 5
952 71 Karlsborgsverken

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 7322775.6	E (SWEREF 99 TM) 878312.6
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 169 kvm	1 169 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1996-04-15	96/2690

Köp (även transportköp): 1996-04-15
Köpeskilling: 190.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 200.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	90.000 SEK	1994-10-19	94/7225
3	52.500 SEK	1996-04-15	96/2691
4	57.500 SEK	1996-04-15	96/2693

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut väg	1918-11-01	18/45A

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last Beskrivning: Väg	Avtalsservitut	25-IM2-18/45A.1

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Karlsborg	1971-09-28	25-NKX-4598

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Plananmärkning: Vattenområden i korsnäs-sandviken och furuholmsholmsviken ingår

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

536947-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2021	218.000 SEK

Andel	Juridisk form	Ägandetyper
1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1960-11-04	25-NKX-3765

Ursprung

Kalix Karlsborg 10:6

Tidigare Beteckning

Beteckning

BD-Nederkalix Vånafjärden 3:177

Omregistreringsdatum Akt

1989-03-08

25-F1988-991

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Skellefteå

Telefon: 0771-63 63 63

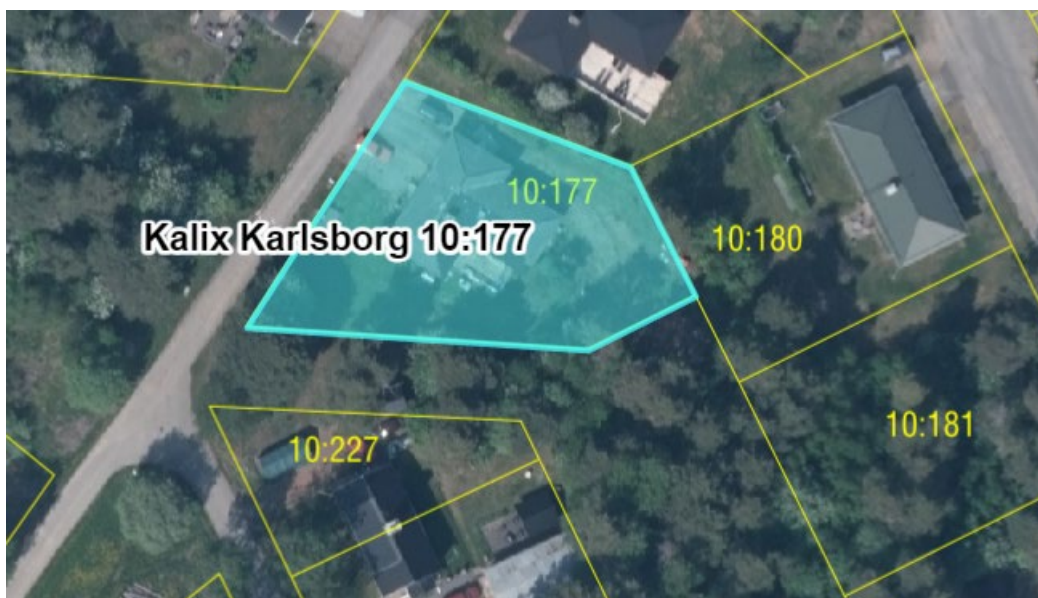
Källa: Lantmäteriet

KARTOR – Kalix Karlsborg 10:177

Bilaga 2



Översiktskarta



Fastighetsgränser markerade (illustration)

Ortspris bebyggda småhusfastigheter, köp efter feb 2021

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Kalix	KARLSBORG 14:13	Ängesvägen 3	2023-10-20	500	5 952	3,05	2 036	91	84	35	1959	1959	33
Kalix	KARLSBORG 14:14	Ängesvägen 5	2023-08-01	345	4 107	2,56	1 106	91	84	34	1960	1960	26
Kalix	KARLSBORG 14:9	Ängesvägen 12	2023-06-16	280	4 242	1,97	905	79	66	66	1961	1961	30
Kalix	KARLSBORG 10:53	Emil Lindgrens Väg 2	2023-04-20	350	5 000	2,54	1 557	83	70	63	1947	1947	31
Kalix	KARLSBORG 14:3	Skogshemsvägen 8	2023-01-02	260	2 889	1,77	1 034	93	90	15	1960	1960	28
Kalix	VÅNAFJÄRDEN 2:30	Byvallenvägen 2	2022-12-09	495	5 051	4,13	1 177	98	98	0	1934	1934	25
Kalix	KARLSBORG 14:2	Ängesvägen 18	2022-12-05	235	3 264	2,14	978	72	72	0	1960	1960	24
Kalix	KARLSBORG 10:60	Servisvägen 19	2022-09-02	320	2 783	1,88	1 600	115	115	0	1973	1973	25
Kalix	KARLSBORG 14:33	Dalvägen 13	2022-05-23	265	3 354	1,84	1 006	94	79	77	1964	1964	27
Kalix	KARLSBORG 14:58	Åsvägen 1	2022-04-11	200	2 000	0,93	1 142	111	100	53	1979	1979	31
Kalix	KARLSBORG 10:180	Bruksgatan 25	2022-01-26	430	4 135	1,92	1 145	124	104	148	1961	1961	35
Kalix	KARLSBORG 14:34	Dalvägen 15	2021-12-28	250	1 429	0,95	975	175	175	0	1976	1976	30
Kalix	KARLSBORG 10:58	Bruksgatan 34	2021-12-20	100	1 408	0,71	1 655	85	71	71	1954	1954	30
Kalix	KARLSBORG 6:5	Kullastigen 5	2021-11-05	200	2 439	1,04	1 868	97	82	73	1930	1930	25
Kalix	KARLSBORG 14:67	Åsvägen 12	2021-09-30	450	2 903	1,99	1 062	155	155	0	1982	1982	25
Kalix	KARLSBORG 10:163	Rättarns Väg 1	2021-03-29	460	5 349	1,89	1 164	86	86	0	1959	1959	27
Kalix	KARLSBORG 14:9	Ängesvägen 12	2021-02-28	100	1 515	0,70	905	79	66	66	1961	1961	24
Kalix	VÅNAFJÄRDEN 11:12	Vånafjärdsvägen 43	2021-02-12	200	2 128	1,35	6 402	95	94	3	1970	1970	24