

F-211-24-24

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Bjurliden 1:110

Skellefteå kommun

Bedömning av marknadsvärde:

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. 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	Skellefteå Bjurliden 1:110
Värdetidpunkt Besiktning	Värdetidpunkten är 11 mars 2024 Besiktning utförd 2024-03-05 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 fastighetsutdrag. Utförd besiktning är inte av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.
Information om räckning	Bostadshuset var vid besiktningen tomt på så när enstaka 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) 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	Skellefteå Bjurliden 1:110, Stengatan 12, 936 32 Boliden, se bilaga 1.
Planförhållanden	Stadsplan Bjurliden 1:23, 1:49 mfl. Grundvattenskydd: Gemensamt vattenskyddsområde för Skelleftedalens vattentäkter, se bifogad fastighetsregister.
Vatten & Avlopp samt el	Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp. Elanslutning oklart.
Servitut, Inskrivningar, rättigheter	Inga inskrivna, se bilaga 1.
Energideklaration	Fastigheten har giltig energideklaration.
Taxeringsvärde	Fastigheten är enligt fastighetsutdraget taxerad med typkod 220 vilket betyder småhusenhet, bebyggd se fastighetsutdrag bilaga 1.

Byggnadsvärde	166 000 kr
<u>Markvärde</u>	<u>50 000 kr</u>
Summa	216 000 kr

Inteckningar	Värderingsobjektet har 10 inteckningar på 140 000 kr vid värdetidpunkten.
Omgivning	Villaområde i Boliden. 1,4 km till Ica. 33 km till Skellefteå. 41 km till Nortwolt Ett. 1,8 km till Bolidens skola F-9. 850 m till busshållplats.
Tomtbeskrivning	Fastigheten har en areal om totalt 1144 kvm. Det var väldigt mycket snö vid besiktningen så tomten är svår att uttala sig om. Men det finns väl uppvuxna träd och buskar.
Byggnadsbeskrivning	1 ½ plans-villa byggd 1928 med källare. Röd träfasad med vita fönsterfoder. Tegeltak på den del som syntes. Stor del av taket var snötäckt 2 glasfönster. Inbyggd enklare altan med plåttak mot söder.
Rumsindelning	Entrén går genom altanen först. Hall: Ljust nött laminatgolv, ljusa grå tapetväggar och vitt målat träpanelstak. Källartrapp och trappen upp rakt fram. Liten toa i hallen med beige våtrumstapet och våtrumsgolv. Kök : ljust laminatgolv, vitt tak, vita skåpluckor med profil, grå tapet. Grått kakel bakom diskbänk. Rostfri diskbänk. Kyl/frys Bosch, fläkt Futurum. Ingen kökspis.

Vardagsrum: Parkettgolv, grå tapet, vitt tak, mindre vedkamin. En fläkt genom väggen ovan dörr som mynnar ut i hallen.

Trapp upp: Röda trappsteg med grå rand, vit träpanelvägg.

Öppen planlösning /sovrums, trägolv, vit målad träpanelvägg och ljuslaserad träpanel i tak. Balkong. Brutet tak, fasta garderober. Gråblå vägg, mörkbruna tapetserade garderobsdörrar.

Sovrum: Rosa tapet, ljusbrun plastmatta och vitt tak, fasta garderober. Expansionskärl i en garderob.

Toa med duschhörna: Ljusa våtrumstapeter och våtrumsgolv. Träpanel i tak, brutet tak. Ingen toastol. Paxfläkt.

Källartrappa: Trätrappa, träpanel på vägg. Liten hall vid foten av trappen, till höger gröna köksskåp – där finns elskåpet.

Matkällare till vänster.

Gillestuga med större vitmurad eldstad. Trägolv, träpanel på vägg och i tak. Hyllor och hurtsar.

Tvättstuga och pannrum med vita betongväggar och omålat golv. Ingen tvättmaskin. Värmepanna Nibe Compact-Cu.

Stuga på gården: Oisolerat med röd träpanel och plåttak. Två rum nere och ett loft för förvaring upptill. Lekstuga/mindre bod bredvid.

Försäkring

ingen uppgift.

Byggteknik

1 ½ plans-villa byggd 1928 med källare. Röd träfasad med vita fönsterfoder.

Tegeltak på den del som syntes. Stor del av taket var snötäckt. 2 glasfönster.

Inbyggd enklare altan med plåttak mot söder.

Uppvärmnings-system och ventilation

Det finns två eldstäder, en i vardagsrum och en i gillestugan i källaren. Det finns en värmepanna Nibe och det sitter en luftvärmepump på väggen. Men inga uppgifter från ägaren om alla enheter fungerar.

Självdreg ventilation och mekanisk fläkt.

Areor

Bostadsyta 93 kvm, biyta 50 kvm, enligt taxeringsuppgifterna.

Övrig info

Besiktning i mars och ingen el eller värme på – inga uppgifter om hur huset har kallställts och när. Det var is kring luftvärmepumpen som om att den varit igång under vintern.

Det var väldigt mycket snö vid besiktningen.

Många av avloppsrören är gamla.

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) vid värdetidpunkten är ca 3,0 för likvärdiga objekt i områden med liknande karaktär som den objektet befinner sig i. D.v.s. att man i genomsnitt betalar 3,0 gånger taxeringsvärdet vid värdetidpunkten.

Köpeskillingskoefficienten multiplicerad med taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på ca 660 000 kr.

Huset är äldre och inte så mycket renoverat men välhållet ändå. Standarden är enklare.

Med beaktande av underhållsskick, standard och läge bedöms marknadsvärdet vara 300 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet – Skellefteå Bjurliden 1:110 - vid värdetidpunkten 11 mars 2024, vara:

300 000 kr
Trehundra tusen KRONOR

Jämförelsetal

Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde

1,4

Bedömt marknadsvärde/boarea

ca 3200 kr/m²

Luleå 2024-03-11

Risberg 2024-03-11


**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA 

Caroline Sundberg Pouchard

Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



Bilaga 1

036 Allmän 2024-02-01

Fastighet**Beteckning**Skellefteå Bjurliden
1:110**UUID:**

909a6a86-722f-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

240106020

Län- och kommunkod

2482

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2023-10-03

Distrikt

Boliden

Distriktskod

323025

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2024-01-31

Socken: Skellefteå

Adress**Adress**Stengatan 12
936 32 Boliden**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

7203525.5

E (SWEREF 99 TM)

755089.0

Areal**Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

1 144 kvm

1 144 kvm

Lagfart**Ägare****Andel**

1/1

Inskrivningsdag

2023-09-20

Akt

D-2023-00293007:1

Köp (även transportköp): 2023-06-01

Köpeskilling: 50.000 SEK, avser även annan fastighet.

Anmärkning: Omfattar skellefteå bjurliden 1:319

Anteckningar**Innehåll**

Betalingssäkring verkställd 2023-09-15 för 583 694 sek.

Inskrivningsdag

2023-09-18

Akt

D-2023-00288639:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 140.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.000 SEK	1930-04-08	30/306
2	800 SEK	1932-11-28	32/506
3	1.300 SEK	1932-11-29	32/533
4	2.400 SEK	1945-09-21	45/1314
5	2.700 SEK	1959-10-02	59/4014
6	10.000 SEK	1963-09-20	63/3022
7	10.000 SEK	1963-09-20	63/3023
8	27.900 SEK	1964-07-29	64/2547
9	3.700 SEK	1964-12-16	64/4285
10	80.200 SEK	2002-08-23	02/16528

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Stadsplan: Bjurliden 1:23, 1:49 mfl

Datum

1971-06-04

Akt

2482K-P107/71

Naturvårdsbestämmelser

Grundvattenskydd: Gemensamt vattenskyddsområde för skellefteadalens vattentäkter

Datum

2019-06-11

Akt

2482K-P13/19

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

340143-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde**Taxeringsår**

2021

Taxeringsvärde

216.000 SEK

Taxerad Ägare**Andel**

1/1

Juridisk form

Aktiebolag

Ägandetyyp

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	1929-10-17	24-SKE-1512
Fastighetsreglering	1972-04-21	24-SKJ-1468

Ursprung

Skellefteå Bjurliden 1:23

Tidigare Beteckning

Beteckning

AC-Skellefteå Bjurliden 1:110

Omregistreringsdatum Akt

1993-03-24 2482-92/212

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Skellefteå

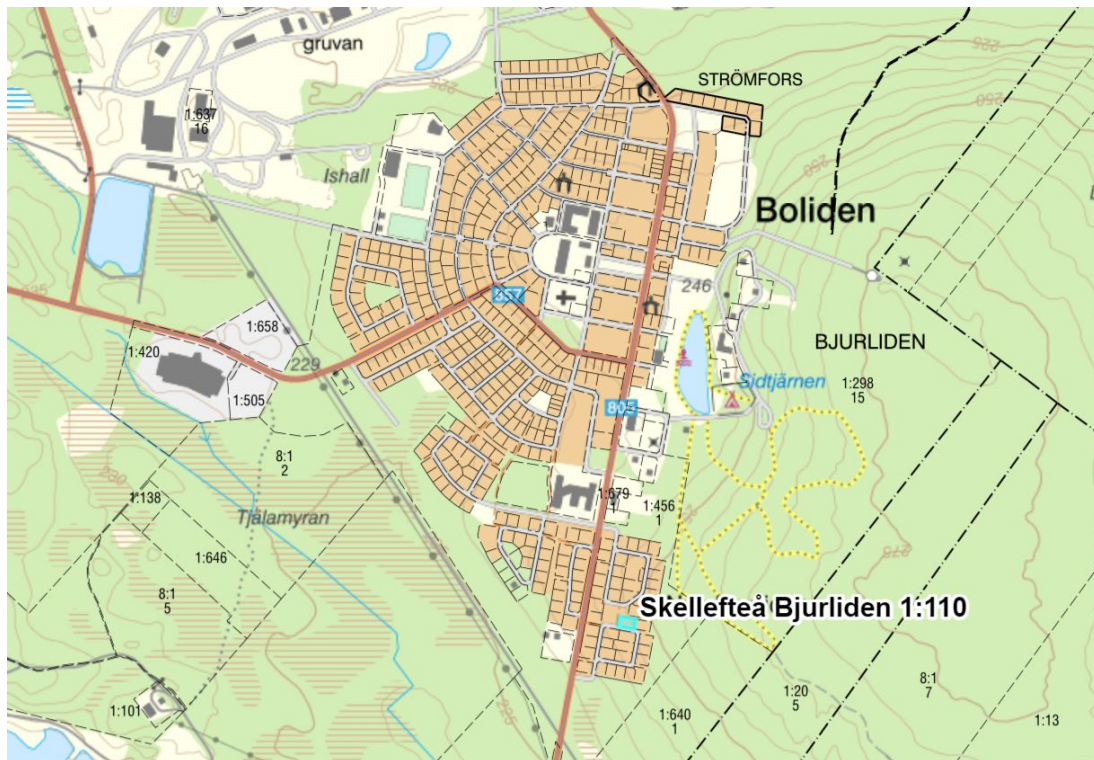
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Ortspris friliggande småhus med tomträtt, köp efter 2020-05-01

Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 5:1	Zinkvägen 2	2023-11-10	820	8 367	4,34	1 081	4	111	98	63	1957	1957	24
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:421	Silvergatan 2	2023-09-29	310	3 827	1,82	813	4	91	81	50	1942	1942	26
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:320	Zinkvägen 10	2023-09-26	490	5 213	2,41	920	4	107	94	65	1957	1957	27
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:494	Storgatan 11	2023-09-11	725	10 821	3,88	836	4	79	67	62	1955	1943	30
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:69	Ringen 14	2023-09-06	613	6 130	3,30	1 335	4	113	100	63	1930	1930	24
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:359	Myrgatan 14	2023-08-01	535	6 688	2,36	1 045	4	96	80	80	1958	1958	32
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:378	Myrgatan 3	2023-07-31	302	3 082	1,41	792	4	112	98	72	1958	1958	28
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:324	Zinkvägen 19	2023-06-21	300	3 191	1,64	801	4	106	94	60	1956	1956	24
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:318	Zinkvägen 14	2023-05-05	500	5 376	2,43	870	4	105	93	60	1957	1957	28
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:142	Ringen 8	2023-04-24	900	9 184	4,52	1 482	4	114	98	80	1941	1936	26
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:321	Zinkvägen 8	2022-12-01	670	7 128	3,21	933	4	107	94	63	1957	1957	28
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:234	Flintgatan 18	2022-08-12	390	3 900	1,77	1 131	4	106	100	32	1932	1932	30
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:345	Yttervägen 61	2022-04-25	920	9 200	4,82	868	4	114	100	68	1957	1957	24
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:360	Myrgatan 12	2022-03-29	250	3 472	1,34	1 038	4	86	72	72	1958	1958	28
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:127	Storgatan 22	2022-02-10	550	5 500	2,70	1 125	4	112	100	60	1929	1929	27
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:281	Yttervägen 74	2022-02-08	400	4 211	2,29	1 105	4	107	95	58	1950	1950	23
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:361	Myrgatan 10	2022-01-24	960	10 435	3,90	1 017	4	110	92	92	1958	1958	32
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:191	Bronsgatan 12	2022-01-14	800	8 247	3,21	968	4	107	97	48	1975	1975	27
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:103	Ringen 11	2021-09-01	290	3 625	1,47	1 070	4	90	80	52	1929	1929	30
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 4:1	Zinkvägen 4	2021-08-18	420	4 286	2,12	968	4	110	98	60	1957	1957	26
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:324	Zinkvägen 19	2021-08-15	400	4 255	2,19	801	4	106	94	60	1956	1956	24
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:360	Myrgatan 12	2021-05-23	200	2 778	1,08	1 038	4	86	72	72	1958	1958	28
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:366	Ringen 47	2021-04-30	420	4 565	1,81	947	4	104	92	58	1959	1959	31
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:356	Myrgatan 20	2021-04-01	385	5 274	2,07	1 031	4	88	73	73	1960	1960	25
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 6:1	Yttervägen 30	2021-03-15	380	5 135	1,70	1 057	4	90	74	80	1948	1948	26
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:110	Stengatan 12	2020-11-19	225	2 419	1,04	1 144	4	103	93	50	1929	1928	30
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:436	Ljunggatan 11	2020-10-06	590	6 146	2,36	790	4	115	96	96	1963	1963	29
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:319	Zinkvägen 12	2020-09-07	300	3 191	1,37	862	4	107	94	65	1957	1957	29
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:281	Yttervägen 74	2020-08-19	350	3 684	2,00	1 105	4	107	95	58	1950	1950	23
Västerbottens län	Skellefteå	2482021	220	BJURLIDEN 1:335	Silvergatan 8	2020-06-29	360	4 235	2,20	841	4	95	85	50	1948	1943	24

KARTBILAGA Skellefteå Bjurliden 1:110 Bilaga 3



Översiktskarta med fastigheten markerad



Fastighetens yttre gränser markerade