F-2181-24-24

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Lögdeå 6:81

Nordmalings kommun

Bedömning av marknadsvärde:

500 000 kronor

NORRBRYGGAN AB
Kyrkbacksvägen 8, 791 33 Falun
Org.nr: 556796-5131

Tel: 023-125 00
Epost: norr@bryggan.se
www.bryggan.se

Innehåll

1. Uppdraget 3
2. Objektsbeskrivning 4
3. Värderingsmetod 5
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	Nordmaling Lögdeå 6:81.
Värdetidpunkt **Besiktning**	Värdetidpunkten är 20 november 2024 Besiktning utförd 2024-11-18 Vid besiktningen medverkade 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	Bostadshuset var vid besiktningen delvis möblerat. I uthuset med förråd fanns det gott om diverse saker.
räckning	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 Nordmaling Lögdeå 6:81, adress Byvägen 8, 914 92 Lögdeå, se bilaga 1.

Planförhållanden Samhället Lögdeå, utanför stadsplanerat område. Se bilaga 1.

Vatten & Avlopp samt el Fastigheten har kommunalt vatten, avstängt sedan 2008 enligt ägaren, och kommunalt avlopp. El abonnemang avstängt.

Servitut, Inskrivningar, rättigheter Inga inskrivna, 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.

Byggnadsvärde	649 000 kr
Markvärde	355 000 kr
Summa	1 004 000 kr

Inteckningar Värderingsobjektet har 3 inteckning på 425 000 kr vid värdetidpunkten.

Omgivning Lögdeå, välskötta villor och trädgårdar och nära till Lögdeälven. Matvarubutik inom 250 m, Häggström modevaruhus 300 m. Busshållplats 270 m. 9 km till Nordmaling med skolor F-9, matvarubutik, hälsocentral mm.

Tomtbeskrivning Fastigheten har en areal om totalt 1070 kvm. Välskött tomt med gräsmatta, bärbuskar och prydnadsbuskar.

Byggnadsbeskrivning Byggår 1960. Ursprunget kan vara äldre då en del har en timmerstomme, 1,5 plans hus med en utbyggnad i 1 plan. Rödmålad träpanel. Pannplåttak och 2-glasfönster. Utbyggnad med en delvis överbyggd altan.

Rumsindelning Hall med brun plastmatta, gul tapet med blå bård, mörkbruna garderobsdörrar. Större garderob.
Toa med bad och tvättstuga, röd våtrumsmatta, ljus våtrumsvägg.
Tvättmaskin Cylinda 11000, med bänkskiva och överskåpar.
Badkar, vita fronter och en spegelvägg.
Del av hallen mot trapp och kök är utan golv på grund av vattenskada från 2010 enligt ägaren.
Liten toa med klarblåvägg – utan golv.

Kök: Ljusblå träboasering och gul tapet, trätak – inget golv. Blå skåpluckor och fronter. Inga vitvaror.
Rum innanför kök : klarblå vägg, trätak och ljus plastmatta.

Sovrum: Grön plastmatta, ljusgrön vägg, trätak – här står diskmaskin Whirlpool och kyl/frys- Gram, från köket.

Vardagsrum: Brun plastmatta, rosa vägg och vitt tak, bruna lister och fönsterfoder. Balkongdörr ut till altan.
Sovrum med klargrön vägg, vitt tak och samma matta som vardagsrum.
Övervåning:
Låg takhöjd och brutet tak, allrum med mintgrön vägg, träpanel i tak, plastmatta.
Sovrum innanför en väldigt låg dörr med terrakottafärgad tapet delvis vitt tak.

Försäkring Oförsäkrat.

Byggteknik Äldre timmerhus 1,5 plan och en nyare utbyggnad i ett plan. Träpanel och plåttak, 2-glasfönster. Altandel på framsidan.

Uppvärmnings-system och ventilation Direktverkande el.

Självdrag.

Areor Bostadsyta 145 kvm, biyta 0 kvm, enligt taxeringsuppgifterna.
Kvm yta uppskattad genom enkel mätning på plats ger ungefär 100 kvm.

Övrig info Träpanelen utvändigt är välmålad – men de flesta fönster är i dåligt skick.
Väggen mot huset vid utbyggnaden är förstärkt med plåt på väggen då snö och is skadade och vatten läkte in.
Vattenskada i huset 2010, el avstängt 2008, uppgift enligt ägare.
Ingen synlig fukt idag. Men i utbyggnaden luktade det av mögel.
Större delen av golvet är borttaget och det är lagt ut plank att gå på.

Tomten är väldigt välskött.
Uthuslänga med förråd, carport och en större hundgård med 3 hundgårdar och ett varmrum.
Enkelt men praktiskt byggt, många extra förråd byggt mot husvägg.

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 köpeskillingskoefficenten K/T (köpeskilling/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)i området pekar mot 1,5 d.v.s. att man i genomsnitt betalar 1,5 gånger taxeringsvärdet vid värdetidpunkten. Köpeskillingskoefficienten multiplicerad med taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på ca 1 500 000 kr. Medelpriset pekar mot 1 000 000 kr.

Kvm i taxeringen är högre än verkligheten. Den stora vattenskadan som gjort att golv i kök, hall och toa nere har tagits bort. Huset har varit utan el och uppvärmning en längre tid. Lukten av mögel i den delen av huset med golvet kvar. Alla ytskikt är nötta. 2-glasfönster i en sämre kondition.

Allt sammantaget gör att marknadsvärdet är lägre än för medel i ortsprismaterialet.

Med beaktande av underhållsskick, standard och läge bedöms marknadsvärdet vara 500 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet – Nordmaling Lögdeå 6:81 - vid värdetidpunkten 19 november 2024, vara:

500 000 kr
Femhundra tusen KRONOR

Jämförelsetal	
Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde	0,5
Bedömt marknadsvärde/boarea	ca 3400 kr/m²

Luleå 2024-11-19 Risberg 2024-11-19

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

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

metria | FastighetSök

Bilaga 1

036 Allmän 2024-11-06

Fastighet

Beteckning
Nordmaling Lögdeå 6:81

UUID:
909a6a84-f5b0-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
240008603

Län- och kommunkod
2401

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-11-04

Distrikt
Nordmaling
Socken: Nordmaling

Distriktskod
321042

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-11-05

Adress

Adress

Byvägen 8
914 92 Lögdeå

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7054545.5	717922.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 070 kvm	1 070 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	1982-12-15	82/2928

Exekutiv försäljning: 1982-03-23
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-30 475 819 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12245474932	2024-11-01	D-2024-00365043:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 07/4844
Avser inteckning 98/11468
Avser inteckning 98/11470

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 425.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	79.000 SEK	1998-10-12	98/11468
2	321.000 SEK	1998-10-12	98/11470
3	25.000 SEK	2007-03-09	07/4844

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

303027-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2024	1.004.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	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
Avsöndring KB	1927-10-19	24-NOR-AVS834

Ursprung

Nordmaling Lögdeå 6:16

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
AC-Nordmaling Lögdeå 6:81	1991-11-27	2480-91/120

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Skellefteå
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

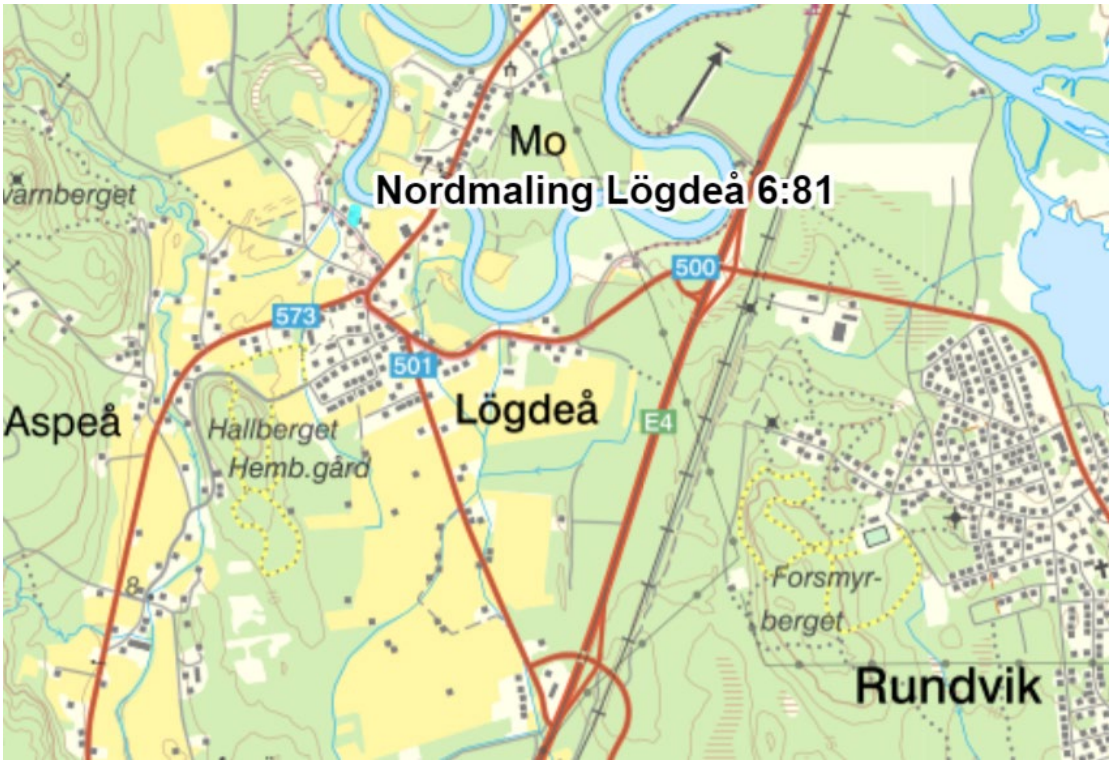
Bilaga 2

Ortspris friliggande småhus, köp efter 2020-11-19

Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år
Västerbottens län	Nordmaling		220	LÖGDEÅ 2:48	Skolvägen 4	2021-10-04	775	5 032	1,06	1 181	4	154	154	0	1965	1940
Västerbottens län	Nordmaling		220	MO 2:27	Mo 215	2022-07-11	560	8 000	1,08	1 220	3	74	70	20	1942	1942
Västerbottens län	Nordmaling		220	LÖGDEÅ 5:53	Smedsvägen 4	2022-05-13	970	10 319	1,20	1 067	4	114	94	102	1976	1976
Västerbottens län	Nordmaling	0	220	LÖGDEÅ 3:137	Utåkersvägen 8	2024-06-20	750	6 466	1,56	1 442	4	124	116	42	1935	1935
Västerbottens län	Nordmaling	0	220	LÖGDEÅ 3:147	Rundviksvägen 10	2023-12-29	950	7 917	1,62	1 255	4	134	120	72	1955	1955
Västerbottens län	Nordmaling	0	220	MO 2:49	Mo 409	2024-06-10	1 315	15 291	1,66	1 921	4	101	86	75	1964	1964
Västerbottens län	Nordmaling	0	220	MO 2:43	Mo 411	2022-12-12	1 160	8 286	1,69	1 543	4	158	140	90	1971	1954
Västerbottens län	Nordmaling		220	MO 2:45	Mo 424	2021-10-07	1 275	20 565	1,87	3 360	2	62	62	0	1952	1952
Västerbottens län	Nordmaling		220	MO 3:50	Mo 23	2021-10-15	1 250	11 364	1,92	2 240	3	110	110	0	1940	1940

KARTBILAGA Nordmaling Lögdeå 6:81

Bilaga 3



Översiktskarta med fastigheten markerad

Fastighetens yttre gränser markerade

NORRBRYGGAN AB
Kyrkbacksvägen 8, 791 33 Falun
Org.nr: 556796-5131

Tel: 023-125 00
Epost: norr@bryggan.se
www.bryggan.se