

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Luleå

Fastighetsbeteckning

Persön 22:25

Värdetidpunkt

December 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med vita detaljer, svart plåttak, vidbyggt garage.

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	Luleå Persön 22:25	Lagfaren ägare	F-2472-24-25
Objektets adress	Tallbackavägen 20 975 97 Luleå	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	December 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-12-13

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1986. Uppförd i 1 våning med vidbyggt garage.
Boarea	100 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	60 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 581 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3,5 km från Persön och 2 mil från Luleå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus, gårdsbebyggelse och naturmark. Förskola och skola (F-6) finns i Persön. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Luleå
Övrigt	Det finns även vidbyggt garage och ett förråd på tomten.

Marknadsvärde

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

1 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 800 000 – 2 000 000 kronor

Kr/kvm Boarea	19 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,15
---------------	---------------	------------------------------------	------

Umeå 2024-12-19

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Lars Lindqwist

Fastighetsvärderare

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Trekammarbrunn. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1986
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Trä Träpanel 3-glas. Plåt Vattenburen via radiatorer, bergvärmepump (borrhål/energibrunn ej registrerad i SGU:s brunnkarta). Självdreg
Planlösning	Våning 1	Entréplan med kök tre sovrum, vardagsrum, badrum, wc garage, tvättstuga.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Kök renoverat 2011 med god standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spishäll (Siemens), Ugn (Gorenje), fläkt (Cylinda), kyl (Bosch), frys (Bosch), Mikro (Hitachi), diskmaskin (???)
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med Plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och duschkabin.
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Rostfri ho, TM (Bosch), TT (Cylinda).
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel
	Tak	Målat
Övrigt		
Standard/skick		1980-tals hus med normal standard. Renoverat 2011. Till synes inget akut underhållsbehov.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad garage	Byggnad med trä fasad och plåttak. Ansluten till el och vatten. Nyttjas som garage. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 60 kvm.
Byggnad Förråd	Byggnad med trä fasad och plåttak. Nyttjas som förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 649 000 kr, varav byggnad 1 312 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 337 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 852 435 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Luleå Persön GA:9, GA:24. Ändamål: vägar.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 25-F1986-731.1, Ändamål: avlopp, förmån Officialservitut. Akt: 25-F1986-731.2, Ändamål: vattenledning, förmån
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 besikten 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 tomt. 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 2021-12-01 och framåt med en boarea mellan 80 och 200 kvm, tomtareal 800 - 3 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 995 000 – 3 650 000 kr med ett medelvärde på 2 440 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 8 980 – 31 250 kr/kvm med ett medelvärde på 20 204 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

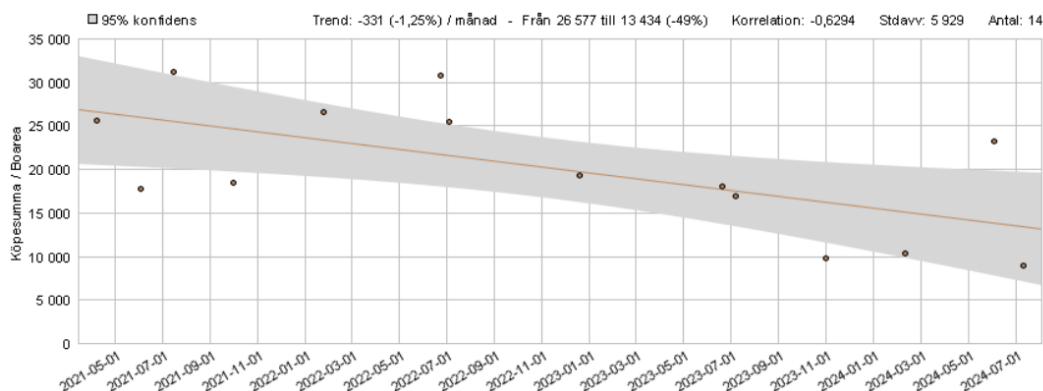


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 2,3, med en genomsnittlig nivå på 1,43 under perioden och 1,0 under det senaste året, se diagram nedan.

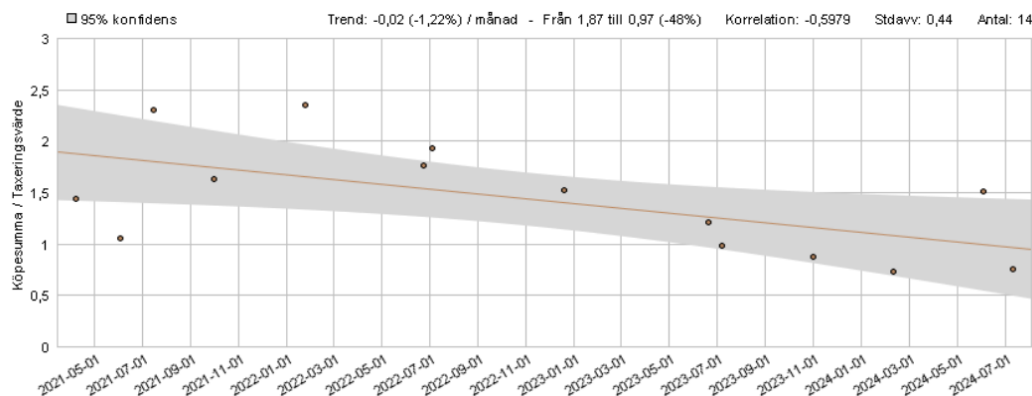


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är ett 1980-talhus med normal standard. Omfattande renovering gjordes 2011, enligt ägaren. Till synes inget akut underhållsbehov. Värdet bedöms därav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, vit träpanel vita detaljer och svart plåttak.



Foto, huvudbyggnad med garage, vit träpanel gräsmatta.

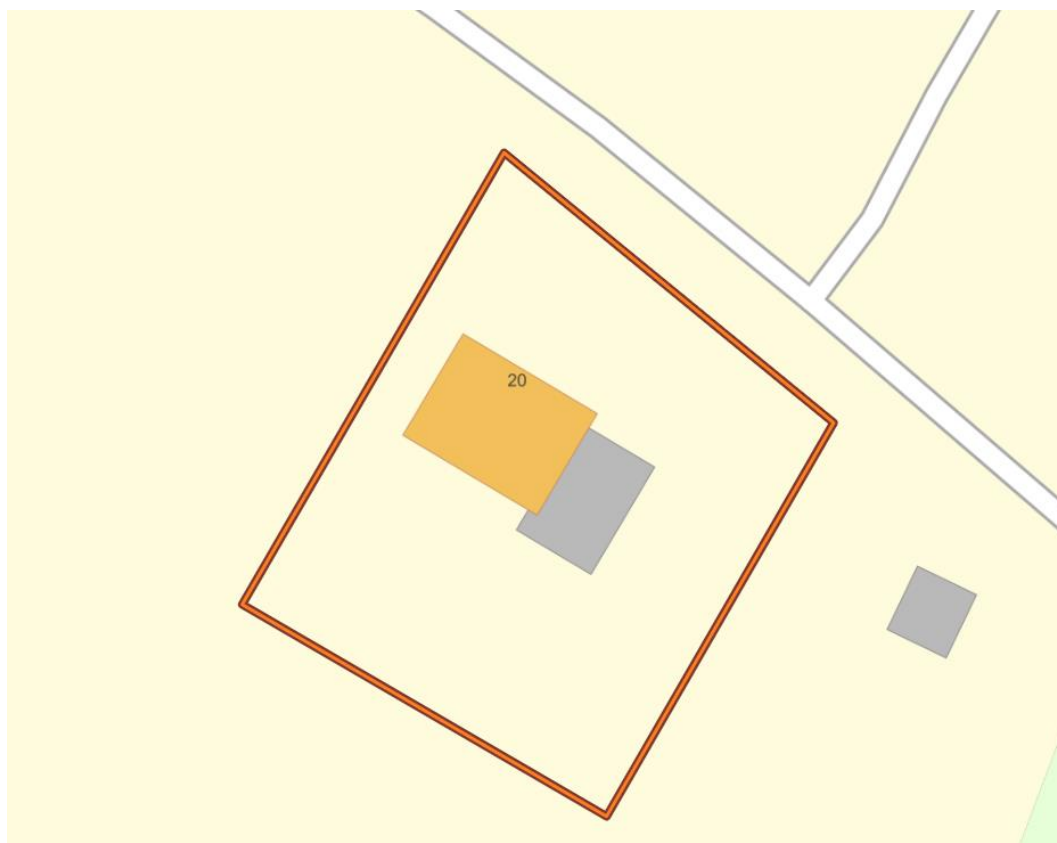


Förrådsbod, vit träpanel med bruna trädörrar.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

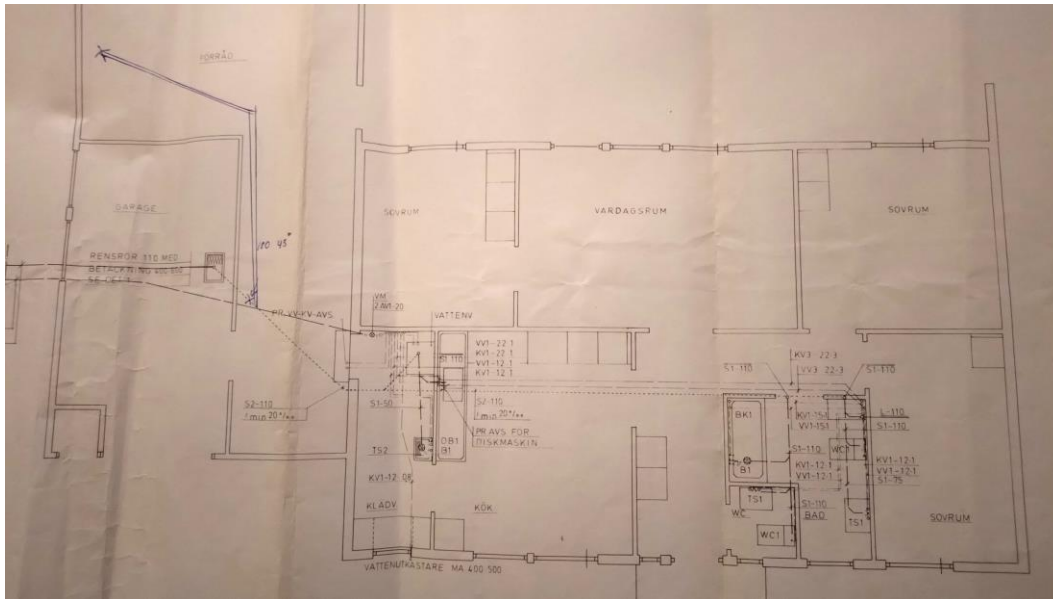


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Luleå Persön 22:25	UUID: 909a6a88-a0c3-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2018-09-05
Nyckel: 250045336	Län- och kommunkod 2580	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-08-19
Distrikt Nederluleå Socken: Nederluleå	Distriktskod 325006	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-13

Adress

Adress Tallbackavägen 20 975 97 Luleå	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7307751.4	827587.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 581 kvm	1 581 kvm	

Lagfart

Anteckningar

Innehåll Utmätning 2024-08-13, 3 928 118 sek (beslutsnummer 12244453200)	Inskrivningsdag 2024-08-16	Akt D-2024-00262088:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 614dd625-D929-452A-8E85-72C58397B4AD		
Utmätning 2024-08-13, 3 928 118 sek (beslutsnummer 12244453440)	2024-08-16	D-2024-00262090:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 614dd625-D929-452A-8E85-72C58397B4AD		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 11/11718 Avser inteckning 86/12314 Avser inteckning 86/12315 Avser inteckning 92/4613 Avser inteckning d-2017-00290457:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 852.435 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	354.000 SEK	1986-09-10	86/12314
2	126.000 SEK	1986-09-10	86/12315
3	60.000 SEK	1992-05-18	92/4613
4	240.000 SEK	2011-07-04	11/11718
5	72.435 SEK	2017-07-11	D-2017-00290457:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Förmån	Officialservitut	25-F1986-731.1 Akt
Vattenledning	Förmån	Officialservitut	25-F1986-731.2 Akt

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
103563-8			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.649.000 SEK	1.312.000 SEK	337.000 SEK
Värderingsenhet småhusmark 007083526.			

Taxeringsvärde 337.000 SEK	Riktvärdeområde 2580021	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 581 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 007084526.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 1.312.000 SEK	Total standardpoäng 35
Bostadsyta 100 kvm	Biutrymmesyta 60 kvm	Värdeyta 112 kvm
Nybyggnadsår 1986	Tillbyggnadsår	Värdeår 1986
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Luleå Persön GA:9, GA:24

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1986-07-25	25-F1986-731 Akt
Anläggningsåtgärd	2013-08-13	2580-13/47 Akt
Anläggningsåtgärd	2018-02-12	2580-13/47 Akt
Anläggningsåtgärd	2018-09-05	2580-13/47 Akt

Ursprung

Luleå Persön 22:16

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
BD-Nederluleå Persön 22:25	1989-03-08	25-F1987-990 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet