

**F-1508-24-24**

**VÄRDEUTLÅTANDE**

**för**

**Ragvaldsträsk 8:31**

**Skellefteå kommun**

**Bedömning av marknadsvärde:**

**400 000 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. Ortprismaterial
3. Kartor

## 1. Uppdraget

<b>Uppdragsgivare</b>	Kronofogdemyndigheten Försäljning Norr.
<b>Uppdrag</b>	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.
<b>Värderingsobjekt</b>	Skellefteå Ragvaldstråk 8:31
<b>Värdetidpunkt Besiktning</b>	Värdetidpunkten är 23 september 2024 Besiktning utförd 2024-09-18 Vid besiktningen medverkade inte ägaren.
<b>Förutsättningar</b>	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.
<b>Information om räckning</b>	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

<b>Fastighetsuppgifter</b>	Skellefteå Ragvaldsträsk 8:31, Ragvaldsträsk 135 931 95 Skellefteå, se bilaga 1.						
<b>Planförhållanden</b>	Utanför planerat område. Se bilaga 1.						
<b>Vatten &amp; Avlopp samt el</b>	Fastigheten har eget vatten och avlopp. El abonnemang avstängt.						
<b>Servitut, Inskrivningar, rättigheter</b>	Inga inskrivna, se bilaga 1.						
<b>Energideklaration</b>	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).						
<b>Taxeringsvärde</b>	Fastigheten är enligt fastighetsutdraget taxerad med typkod 220 vilket betyder småhusenhet, bebyggd se fastighetsutdrag bilaga 1.  <table><tr><td>Byggnadsvärde</td><td>517 000 kr</td></tr><tr><td><u>Markvärde</u></td><td><u>288 000 kr</u></td></tr><tr><td>Summa</td><td>805 000 kr</td></tr></table>	Byggnadsvärde	517 000 kr	<u>Markvärde</u>	<u>288 000 kr</u>	Summa	805 000 kr
Byggnadsvärde	517 000 kr						
<u>Markvärde</u>	<u>288 000 kr</u>						
Summa	805 000 kr						
<b>Inteckningar</b>	Värderingsobjektet har 4 inteckning på 807 500 kr vid värdetidpunkten.						
<b>Omgivning</b>	Byn Ragvaldsträsk, en jordbruksbygd med ganska långt mellan husen. 20 km in till Skellefteå. 25 km in till Burträsk båda med skola matvaruaffär, apotek, bibliotek mm. 210 m till busshållplats.						
<b>Tomtbeskrivning</b>	Fastigheten har en areal om totalt 1 630 kvm. Vildvuxen gräsmatta, stora grova tallar.						
<b>Byggnadsbeskrivning</b>	1 plans villa, byggår 1935 och tillbyggt 1980 enligt fastighetstaxeringen. Ljust grönmålad träfasad med röda knutar, vita vindskivor, röda fönsterfoder och vita fönsterbågar. Tak av betongpannor. Utbyggnad 1980 med rödmålad träpanel och vita knutar och fönsterfoder. Egen ingång i såväl nya som gamla delen. Osäkra taxeringsuppgifter när det gäller åldern på bostadshuset.  Äldre mer troligt byggår 1935, rödmålad träpanel och tegeltak på plintar med en gjuten källare under köksdelen med ingång utifrån. Inga taxeringsuppgifter på det äldre huset.						

<b>Rumsindelning</b>	<p>Hall med plastmatta, vit panel på vägg, trävit träpanel i tak. El central i hallen.</p> <p>Kök till vänster. Plastmatta, gråmålad vägg, vitt tak, svarta skåpluckor ovan diskbänk, skåpluckor och lådor med vitgrå marmor på plastfilm. Kyl Siemens, frys Electrolux. Rostfri diskbänk. Vattenledning till kran inbyggd i vägg.</p> <p>Köksspis Electrolux med keramik häll och ugn.</p> <p>Toa med duschhörn. Gulbrun våtrumsmatta, vita våtrumsskivor och träpanel i tak. Tvättstället är gult, toastol vit. Spegel inbyggd i väggen.</p> <p>Sovrum, parkettgolv, grå vägg, vit takskiva, 5 fasta garderober. Vardagsrum med parkettgolv, ljus vägg. Vita takskivor. Vardagsrum/matsal parkettgolv, ljus vägg, vit takskiva.</p> <p>Tvättstuga / toa och duschörna, tvättställ. Med dörr ut till baksidan. Grön våtrumsmatta, träpanel mönstrad våtrumsvägg. Tvättmaskin Samsung och torktumlare Whirlpool. Tvättho med skåp och förvaring.</p> <p>Sovrum med egen ingång. Ljusgrå vägg, vit takskiva, plastmatta. Sovrum ljusbrun tapet med medaljonger, grön plastmatta och vitt tak, fasta garderober.</p> <p>Det äldre huset: Entré med träpanel på vägg och tak, taket bågnar ordentligt och det syns tydliga spår av vattenläckage från tak. Dörrar till förråd, trapphus och in mot köksdel med gula skåpluckor, vedköksspis och vit målad vägg och plastmatta, vit takskiva. Rum innanför kök med vitt tak, träpanelvägg – en vägg riven så rummet går i vinkel. Rymligt trapphus/hall – övervåning delvis enkelt inredd för förvaring. Tre större förråd i resten av huset. Tvåglasfönster. Träpanel, tegeltak och gjuten källare under köksdelen annars på plintar. Standard för ca 1940.</p>
<b>Försäkring</b>	Ingen uppgift.
<b>Byggteknik</b>	Okänd grund, okänt byggår. Mest troligt är det äldre hus byggt 1935 och det nyare hus kanske 50 talet med tillbyggnad på 80 talet.
<b>Uppvärmnings-system och ventilation</b>	Direktverkande el Självdrag.
<b>Areor</b>	Bostadsyta 118 kvm, biyta 0 kvm, enligt taxeringsuppgifterna.
<b>Övrig info</b>	Ytterdörrens glas var inslaget och fastigheten var oläst och utan el och vatten. Det finns risk att fastigheten stått kallt och att vatten kan ha frusit tidigare vinter. Det äldre huset är i dåligt skick, taket över entrén läcker in vatten. Huset är

fullt med bråte och diverse saker. Källaren var låst och är ej besökt. Var det egna vattnet kommer ifrån eller var avlopp är också höljt i dunkel. Det finns en hel del bråte på tomten och en del bräddor med spik i att akta sig för. Två mindre äldre garage, träpanel och plåttak, vid vägen.

### 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 2,4 för likvärdiga objekt i områden med liknande karaktär som den objektet befinner sig i. D.v.s. att man i genomsnitt betalar 2,4 gånger taxeringsvärdet vid värdetidpunkten.

Köpeskillingskoefficienten multiplicerad med taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på ca 1 900 000 kr. Medelpriset pekar mot 600 000 kr. Taxeringsvärdet för 2024 är extremt mycket högre i procent än taxeringsvärdet för 2021 vilket ger ett onormalt högt värde. Medelpriset pekar mer mot ett troligt marknadsvärde i detta fall.

Med beaktande av underhållsskick, standard och läge bedöms marknadsvärdet vara 400 000 kr.

#### 4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet – Skellefteå Ragvaldsträsk 8:31 - vid värdetidpunkten 23 september 2024, vara:

**400 000 kr**  
**Fyra hundra tusen KRONOR**

Jämförelsetal

Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde

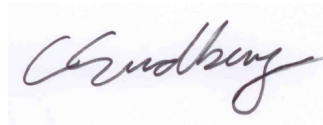
0,5

Bedömt marknadsvärde/boarea

ca 3390 kr/m<sup>2</sup>

Luleå 2024-09-23

Risberg 2024-09-23



AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



**Caroline Sundberg Pouchard**

Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**Fastighet****Beteckning**Skellefteå  
Ragvaldstråk 8:31**UUID:**

909a6a86-fb54-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Nyckel:**

240141129

**Län- och kommunkod**

2482

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2024-07-11

**Distrikt**Skellefteå  
Landsdistrikt  
Socken: Skellefteå**Distriktskod**

323021

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2024-08-26

**Adress****Adress**Ragvaldstråk 135  
931 95 Skellefteå**Läge, karta****Område**

1

**N** (SWEREF 99 TM)

7178612.2

**E** (SWEREF 99 TM)

780147.3

**Areal****Område****Totalt****Totalareal**

1 630 kvm

**Därav landareal**

1 630 kvm

**Därav vattenareal****Lagfart****Ägare****Andel**

1/1

**Inskrivningsdag**

2023-04-04

**Akt**

D-2023-00106287:1

Köp (även transportköp): 2023-03-24

Köpeskilling: 950.000 SEK, avser hela fastigheten.

**Anmärkning:** Övriga fång d-2023-00207045:1 andel 1/2



**Anteckningar****Innehåll**

Utmätning 2024-07-08 399 712 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnr 01-395970-24

**Inskrivningsdag**

2024-07-10

**Akt**

D-2024-00221492:1

**Anmärkningar:**

Avser inteckning 80/3037

Avser inteckning 80/3038

Avser inteckning 80/3039

Avser inteckning d-2023-00106287:3

Utmätning 2024-07-08 399 712 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnr 01-395681-24

2024-07-10

D-2024-00221489:1

**Anmärkningar:**

Avser inteckning 80/3037

Avser inteckning 80/3038

Avser inteckning 80/3039

Avser inteckning d-2023-00106287:3

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 807.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	30.000 SEK	1980-03-26	80/3037
2	7.000 SEK	1980-03-26	80/3038
3	69.700 SEK	1980-03-26	80/3039
4	700.800 SEK	2023-04-04	D-2023-00106287:3

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

340717-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Taxeringsvärde****Taxeringsår**

2021

**Taxeringsvärde**

522.000 SEK

**Taxerad Ägare****Andel**

1/1

**Juridisk form**

Oskiftat dödsbo

**Ägandetyyp**

Lagfart eller Tomträtt

**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**

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

**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avstyckning Sammanläggning

**Datum**

1960-02-03

**Akt**

24-SKE-6909

### Ursprung

Skellefteå Ragvaldsträsk 8:16, 8:26

### Tidigare Beteckning

#### Beteckning

AC-Skellefteå Ragvaldsträsk 8:31

#### Omregistreringsdatum Akt

1993-03-24

2482-92/212

### Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

#### Kontorbeteckning:

Skellefteå

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

## Ortspris friliggande småhus med tomträtt, köp efter 2020-09-20

Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
BURTRÄSKS-LJUSVATTNET 1:62	Ljusvattnet 39	2024-06-03	500	6 098	2,42	2 283	4	98	82	80	1938	1938	21
KLINTEN 1:4	Klinten 4	2023-10-09	640	8 649	3,28	5 960	4	74	74	0	1931	1931	25
BURTRÄSKS-ÅBYN 9:22	Södra Åbyn 8	2023-06-22	1 500	8 571	3,32	5 500	4	176	175	5	1943	1933	29
BURTRÄSKS-LJUSVATTNET 11:48	Ljusvattnet 287	2023-05-17	300	4 167	1,64	4 999	4	72	72	2	1942	1907	23
BURTRÄSKS-STENSTRÄSK 1:30	Stensträsk 105	2022-10-20	910	10 460	2,18	3 600	4	100	87	64	1967	1910	35
BURTRÄSKS-LJUSVATTNET 1:50	Ljusvattnet 77	2022-09-28	950	7 364	2,61	1 715	4	142	129	64	1947		29
BURTRÄSKS-ÅBYN 13:6	Norra Åbyn 22	2022-09-06	700	11 111	3,08	2 185	4	63	63	0	1980	1980	24
JÄRV TJÄRN 1:27	Järvtjärn 220	2021-12-10	1 500	12 821	2,36	2 970	4	137	117	117	1977	1977	40
BURTRÄSKS-LJUSVATTNET 4:17	Ljusvattnet 90	2021-04-19	429	3 830	1,69	966	4	113	112	5	1936	1936	24
BURTRÄSKS-LJUSVATTNET 12:53	Ljusvattnet 294	2020-10-02	970	10 778	2,88	7 815	4	110	90	99	1964	1964	27

# KARTBILAGA Skellefteå Ragvaldstråk 8:31

Bilaga 3



Översiktskarta med fastigheten markerad



Fastighetens yttre gränser markerade