

2059-24-25

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Abisko 1:42

Kiruna kommun

Bedömning av marknadsvärde:

4 000 000 kronor



Innehåll

1. Uppdraget	3
2. Objektsbeskrivning	3
3. Värderingsmetod	5
3.1. Värdering av fastigheten	6
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	Kiruna Abisko 1:42 med ärendenummer: F-2059-24-25
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är 19 november 2024.
Besiktning	Besiktning utförd 2024-11-18.
Förutsättningar	En översiktlig okulär besiktning har utförts av 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 Kiruna Abisko 1:42. Adressen är Karvens väg 18, 981 07 Abisko. Se kartor i bilaga 3.
Planförhållanden	Byggnadsplan: Abisko Östra.

Vatten & Avlopp samt el	Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp. Elanslutning finns.						
Servitut, Inskrivningar, rättigheter	se bifogad fastighetsutdrag.						
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 2024 års fastighetstaxering fick fastigheten följande taxeringsvärden. <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Tomtmarksvärde</td> <td style="text-align: right;">1 164 000 kr</td> </tr> <tr> <td><u>Byggnadsvärde</u></td> <td style="text-align: right;"><u>1 463 000 kr</u></td> </tr> <tr> <td>Totalt taxeringsvärde</td> <td style="text-align: right;">2 627 000 kr</td> </tr> </table>	Tomtmarksvärde	1 164 000 kr	<u>Byggnadsvärde</u>	<u>1 463 000 kr</u>	Totalt taxeringsvärde	2 627 000 kr
Tomtmarksvärde	1 164 000 kr						
<u>Byggnadsvärde</u>	<u>1 463 000 kr</u>						
Totalt taxeringsvärde	2 627 000 kr						
Inteckningar	Värderingsobjektet har 4 inteckningar vid värdetidpunkten på totalt 1 360 000 kr.						
Omgivning och avstånd	Fastigheten ligger i Abisko ca 10 mil från Nya Kiruna Centrum. Skola finns i Abisko, årskurs F-9. Mindre livsmedelsbutik finns i Abisko. All samhällsservice finns i Nya Kiruna Centrum.						
Tomtbeskrivning	Fastigheten har en areal om totalt 2141 kvm.						
Byggnadstyp	Friliggande, permanent boende, 1,5 planshus med halv källarvåning.						
Rumsindelning	Beskrivning av rummen. <p>Bottenplan Hall, kök, duschrum, vardagsrum. Tarkett golvi vardagsrummet, ca 10 år, parkett i hallen, korkmatta kök. Tapet på väggar. Duschkabin, WC och golvvärme i duschrummet. Väv på väggar och klinker på golv. Nya vitvaror i kök, Elvita diskmaskin, infälld spis hög och sänkbar (handikappanpassad). Oklart märke på kyl och frys, dock nya.</p> <p>Plan 1 trappa Hall och allrum, sovrum, kattvind, WC, Våtrumsmatta på golv och väv på väggar. Parkett och tapet.</p> <p>Källare Tvättstuga, förråd, en värmepump finns i källaren. Bosch torktumlare och Boach tvättmaskin, nya.</p>						

Försäkring	Inga uppgifter
Byggteknik	1.5 planshus med halv källare byggt 1905. Timmerstomme, träfasader, eternittak, 3-glas vita fönster, källargrund + torpargrund
Uppvärmnings- system och ventilation	luft-luft värmepump, 2 st + direkt el. Självdrag.
Areor	Boarean är 101 kvm, biarean är 0 kvm enligt fastighetstaxeringen.
Komplement- byggnader	Flertal mindre byggnader/stugor/baracker, ej besiktade



Övrig info	Köket handikappanpassad Det är oklart kring baracken/spikestugan, friggebodan, stugan om det är fastighetstillbehör eller lösegendom dvs om de ingår i fastigheten eller inte.
-------------------	---

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 över försäljningar av småhus runt omkring, se bilaga 2, visar att K/T talet pekar mot 1,4 dvs att man betalat 1,4 gånger taxeringsvärdet. Överfört på värderingsobjektet skulle det innebära ett marknadsvärde på ca 3700 000 kr.

Fastigheten är en äldre gård som renoverats. Tomten är mycket större än tomterna i ortspriset samt tomt med äganderätt, de flesta försäljningar i ortspriset är tomträtter. Det är oklart kring baracken, spike stugan, stugan och friggeboden om det är fastighetstillbehör eller löseegendom dvs om de ingår i fastigheten eller inte.

Med beaktande av fastighetens läge i området, underhållsskick, standard bedöms marknadsvärdet vara 4 000 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet –Abisko 1:42 värdetidpunkten 19 november 2024, vara:

4 000 000 kr

Fyra miljoner KRONOR

Jämförelsetal	Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde	1,5
	Bedömt marknadsvärde/boarea	39 600 kr/m ²

Luleå 2024-11-19



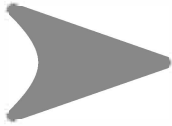
Caroline Sundberg Pouchard

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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



Fastighet

Beteckning Kiruna Abisko 1:42	UUID: 909a6a8a-b27d-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-09-08
Nyckel: 250180974	Län- och kommunkod 2584	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-09-08

Anmärkning: Fastigheten tillhörde staten vid utgången av juni 1992

Distrikt Jukkasjärvi Socken: Kiruna	Distriktskod 324024	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-21
--	-------------------------------	---

Adress

Adress
Karvens Väg 18
981 07 Abisko

Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 7586925.0	E (SWEREF 99 TM) 657180.4
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

Areal

Område Totalt	Totalareal 2 141 kvm	Därav landareal 2 141 kvm	Därav vattenareal
--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Lagfart

Ägare	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2016-09-13	Akt D-2016-00415282:1
--------------	---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Köp (även transportköp): 2016-09-12
Köpeskilling: 1.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 1.360.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	300.000 SEK	2001-01-05	01/12
2	252.500 SEK	2010-10-26	10/21743
3	240.000 SEK	2013-12-10	13/27964

Nr		Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4		567.500 SEK	2016-09-13	D-2016-00415282:2
Inskrivningar				
Nr	Inskrivningar		Inskrivningsdag	Akt
5	Avtalsservitut		2022-08-23	D-2022-00346552:1
Anmärkning: Ändamål kraftledning				
Rättigheter				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning	
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D202200346552:1.1	
	Beskrivning: Kraftledning			
Väg	Förmån	Officialservitut	25-F2000/321.1	
	Bildningsåtgärd: Avstyckning			
	Beskrivning: Rätta att nyttja och underhålla den befintliga vägen x, se aktbilaga ka.			
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	25-F1987-295.1	
	Beskrivning: Ledningsrätten belastar ej längre abisko 1:45, 1:56 och abisko 1:57. belastningen ändras (minskar) inom abisko 1:22 och abisko 1:55.			
Anmärkning:				
Planer, bestämmelser och fornlämningar				
Planer		Datum	Akt	
Byggnadsplan: Abisko östra(stationssamhället)		1986-04-22	25-P86/22	
		Genomf. start: 1987-07-01		
		Genomf. slut: 1992-06-30		
Plananmärkning: Särskild miljöhänsyn				
Taxeringsuppgifter				
Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
528453-5				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde			
Taxeringsår				
2024	2.627.000 SEK			
	Andel	Juridisk form	Ägandetyt	
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	
Åtgärd				
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt	
Avstyckning		2000-11-01	25-F2000/321	

Ursprung

Kiruna Jukkasjärvi Bandel 100:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Skellefteå

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

Ortspris bebyggda småhusenheter, både friköp och tomträtt köp efter oktober 2015

Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år
Kiruna	220	ABISKO 1:29	Kalle Jons Väg 9	2024-09-30	5 000	26 596	1,38	882	4	192	188	20	1991	1991
Kiruna	220	ABISKO 1:20	Syster Syrenas Väg 10	2021-04-29	2 695	21 911	1,36	727	4	129	123	33	1984	1984
Kiruna	220	ABISKO 1:33	Kalle Jons Väg 12	2020-09-22	3 500	30 435	1,68	736	4	122	115	35	1992	1992
Kiruna	220	ABISKO 1:19	Syster Syrenas Väg 8	2019-10-16	2 435	20 636	1,21	860	4	125	118	35	1987	1987
Kiruna	220	ABISKO 1:31	Kalle Jons Väg 13	2017-06-05	2 900	21 168	1,29	735	4	144	137	34	1990	1990
Kiruna	220	ABISKO 1:32	Kalle Jons Väg 15	2017-03-01	3 200	26 667	1,57	735	4	131	120	55	1991	1991
Kiruna	220	ABISKO 1:20	Syster Syrenas Väg 10	2015-10-30	2 400	19 512	1,21	727	4	129	123	33	1984	1984

KARTOR – Kiruna Abisko 1:42



Översiktskarta



Karta med fastighetsgränser illustrerat