

F-1312-24-25

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Ångpannan 1

Älvsbyn kommun

Bedömning av marknadsvärde:

700 000 kronor



Innehåll

1. Uppdraget	3
2. Objektsbeskrivning	3
3. Värderingsmetod	5
3.1. Värdering av fastigheten	5
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	Älvsbyn Ångpannan 1 med ärendenummer: F-1312-24-25
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är 11 februari 2025.
Besiktning	Besiktning utförd 2025-02-04.
Förutsättningar	En översiktlig okulär besiktning har utförts av Caroline Sundberg Pouchard vid Norrbryggan AB. Areauppgifter till grund för värdebedömningen har hämtats från fastighetsutdrag. Marken var snötäckt vid besiktningen. 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 omöblerat och under renovering. 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 Älvsbyn Ångpannan 1. Adressen är Förargatan 9, 942 35 Älvsbyn. Se kartor i bilaga 3.
Planförhållanden	Stadsplan

Vatten & Avlopp samt el	Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp enligt fastighetstaxeringen. Elanslutning finns.						
Servitut, Inskrivningar, rättigheter	Inga kända.						
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 2021 års fastighetstaxering fick fastigheten följande taxeringsvärden; <table> <tr> <td>Tomtmarksvärde</td><td>84 000 kr</td></tr> <tr> <td><u>Byggnadsvärde</u></td><td><u>478 000 kr</u></td></tr> <tr> <td>Totalt taxeringsvärde</td><td>562 000 kr</td></tr> </table>	Tomtmarksvärde	84 000 kr	<u>Byggnadsvärde</u>	<u>478 000 kr</u>	Totalt taxeringsvärde	562 000 kr
Tomtmarksvärde	84 000 kr						
<u>Byggnadsvärde</u>	<u>478 000 kr</u>						
Totalt taxeringsvärde	562 000 kr						
Inteckningar	Värderingsobjektet har 3 inteckningar vid värdetidpunkten på totalt 277 500 kr.						
Omgivning och avstånd	Villor Fastigheten ligger i centrala Älvsbyn. Älvsbyn har mindre butiker, folkhögskolan och skolor.						
Tomtbeskrivning	Fastigheten har en areal om totalt 770 kvm.						
Byggnadstyp	Friliggande, permanent boende, 1 planshus utan källare.						
Rumsindelning	Beskrivning av rummen. Bottenplan Hall, kök, vardagsrum, 3 sovrum, tvättstuga, bastu, sovrum, förråd och garaget. Huset är renoverat, största delen dvs inte garagedelen som innehåller bastu, sovrum, tvättstuga och förråd. I den renoverade delen som innefattar 3 sovrum, kök, vardagsrum och duschrutrum är det nya laminatgolv, nytt kök (inte helt färdig monterat), målade fönster, ett sovrum inte helt klart. Saknar trösklar och några saker här och där, annars nästan klart. Electrolux diskmaskin ej inkopplad. Inbyggd micro och ugn. Duschrutrummet har kakel och klinker.						

Äldre tvättstuga med Bosch tvättmaskin och Electrolux torktumlare, Äldre klinker på golvet, äldre bastu samt duschkabin utanför, ett sovrum ej renoverad samt garage och förråd.

Försäkring	Uppgift saknas
Byggteknik	1 planshus utan källare byggt 1977 enligt taxeringen. Krypgrund, trästomme och plåttak. 2- glas och 3-glas fönster. Fasaden av trä. Grunden är ej plastad och ej ventilerad.
Uppvärmnings-	Vattenburet system med fjärrvärme. Golvvärme i den renoverade rummen.
system och ventilation	Självdreg.
Areor	Boarean är 102 kvm, biarean är 61 kvm enligt fastighetsutdraget.
Komplement-byggnader	intilliggande garage med en port.
Övrig info	Grunden i Älvsbyhus från 70 talet är ett problem som bör ses över.

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 K/T talet pekar mot 1,6 dvs att man betalat 1,6 gånger taxeringsvärdet. Överfört på värderingsobjektet skulle det innebära ett marknadsvärde på ca 900 000 kr.

Huset kräver att man slutför renoveringarna samt ny renovering av de sista rummen. Största problemet är grunden som behöver åtgärdas.

Med beaktande av fastighetens läge i området, underhållsskick, standard bedöms marknadsvärdet vara 200 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet –Ångpannan 1- vid värdetidpunkten 11 februari 2025, vara:

700 000 kr

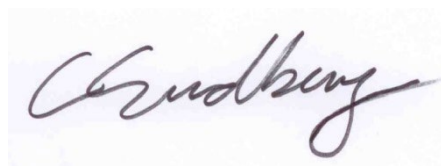
Sju hundra tusen KRONOR

Jämförelsetal

Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde
Bedömt marknadsvärde/boarea

1,2
6 900 kr/m²

Luleå 2025-02-11



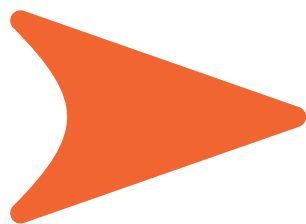
Caroline Sundberg Pouchard

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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



metria | FastighetSök

036 Allmän 2024-07-18

Fastighet

Beteckning	UUID:		
Älvsbyn Ångpannan 1	909a6a8a-9486-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Nyckel:	Län- och kommunkod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	
250173291	2560	2021-11-18	
Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen	
Älvsby	325008	2024-07-17	

Adress

Adress
Förargatan 9
942 35 Älvsbyn

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7296193.5	774829.3

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	770 kvm	770 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2021-11-01	D-2021-00491385:1

Köp (även transportköp): 2021-10-29
Köpeskilling: 425.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 277.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	167.300 SEK	1977-11-23	77/9782
2	65.000 SEK	1986-11-05	86/16260
3	45.200 SEK	1991-03-27	91/3338

Planer, bestämmelser och fornlämningar			
Planer		Datum	Akt
Stadsplan: Älvsbyn(västermalmsområdet)		1977-03-17	25-P77/22
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått			

Taxeringsuppgifter			
Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
257965-0			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde		
2021	467.000 SEK		
	Andel	Juridisk form	Ägandety
	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1976-10-15	25-F1976-1280

Ursprung			
Älvsbyn Älvsbyn 22:1			

Tidigare Beteckning			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
BD-Älvsbyn Ångpannan 1			
BD-Älvsbyns Köping Ångpannan 1		1993-09-22	25-F1993-46

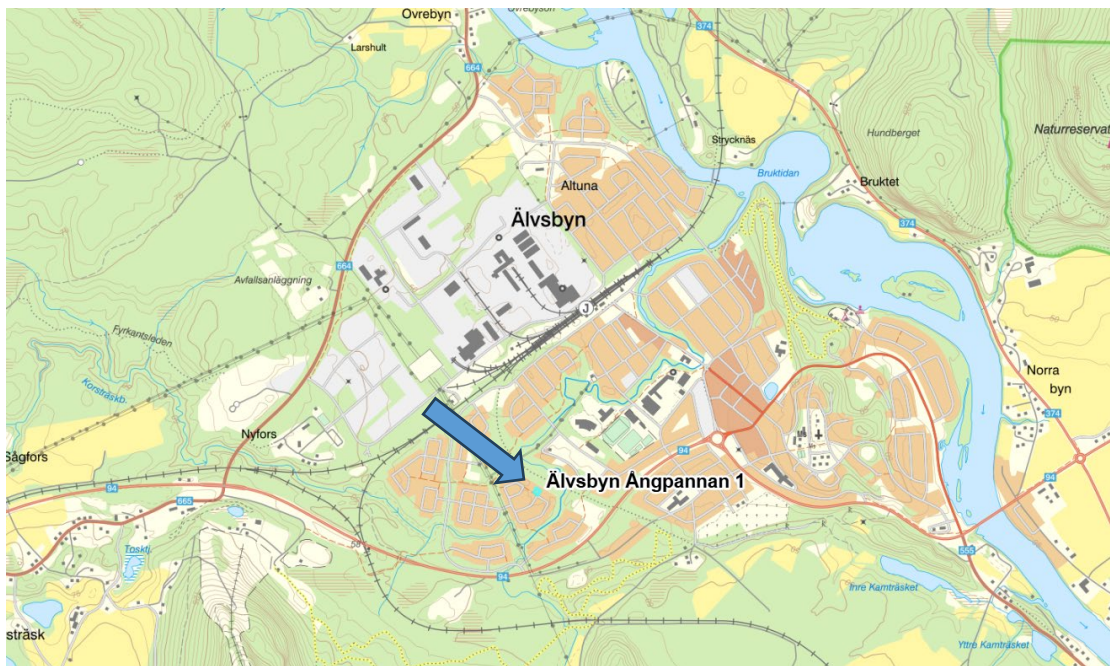
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Lantmäteriet	Kontor		
	beteckning:		
	Skellefteå		
	Telefon:	0771-63 63 63	

Källa: Lantmäteriet

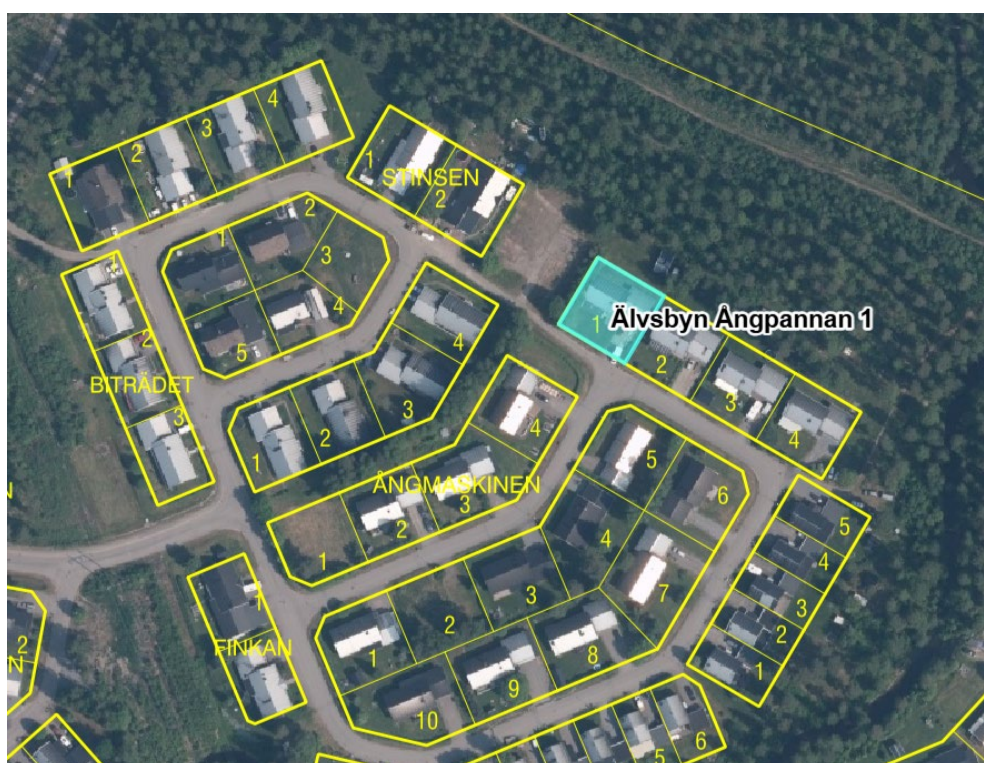
Ortspris bebyggda småhusenheter sålda efter jan 2023

Kommun	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Älvsbyn	220	RÄDISAN 3	Havrestigen 5	2025-01-24	810	9 101	1,20	691	90	89	6	1976	1973	42
Älvsbyn	220	MÅSEN 7	Fågelgatan 6	2024-12-02	1 500	13 393	2,12	1 024	122	112	50	1975	1975	32
Älvsbyn	220	LOKALTÅGET 1	Stambanegatan 15	2024-11-25	500	4 098	0,72	810	137	122	76	1977	1977	34
Älvsbyn	220	PLOGAREN 1	Bromsargatan 10	2024-11-22	1 000	8 130	1,50	476	131	123	40	1977	1977	34
Älvsbyn	220	RÅDJURET 1	Spontongatan 34	2024-11-22	1 220	9 385	1,76	1 072	140	130	50	1973	1973	30
Älvsbyn	220	HOPPAREN 7	Garvargatan 34	2024-10-31	1 000	7 874	1,42	838	137	127	48	1977	1975	29
Älvsbyn	220	DOPPINGEN 8	Fågelgatan 1	2024-10-21	995	8 504	1,49	1 025	130	117	64	1974	1974	30
Älvsbyn	220	POTATISEN 1	Vetegatan 21	2024-09-20	1 550	11 071	1,82	883	146	140	32	1985	1973	30
Älvsbyn	220	LUSEN 1	Soldatgatan 13	2024-09-12	900	8 571	1,40	791	117	105	62	1970	1970	31
Älvsbyn	220	ENSLINGEN 1	Soldatgatan 26	2024-08-16	675	5 769	1,09	1 063	133	117	78	1970	1970	27
Älvsbyn	220	BANGÅRDSMÄSTAREN 1	Befälsgratan 21	2024-08-16	1 600	13 333	2,52	880	136	120	78	1978	1978	32
Älvsbyn	220	TÅGLEDAREN 3	Tåggatan 6	2024-08-09	1 580	13 167	2,64	1 004	131	120	56	1979	1979	30
Älvsbyn	220	RÄDISAN 3	Havrestigen 5	2024-07-01	850	9 551	1,26	691	90	89	6	1976	1973	33
Älvsbyn	220	BANFÖRMANNEN 1	Befälsgratan 27	2024-07-01	1 550	12 917	2,51	795	136	120	78	1979	1979	31
Älvsbyn	220	RENEN 24	Spontongatan 40	2024-03-15	550	5 140	1,06	1 091	110	107	15	1972	1972	25
Älvsbyn	220	MÅSEN 1	Älvgatan 36	2024-01-15	1 200	12 371	1,89	992	111	97	70	1974	1974	32
Älvsbyn	220	BROMSAREN 2	Bromsargatan 7	2024-01-09	575	5 750	1,13	707	111	100	56	1978	1978	29
Älvsbyn	220	LÖKEN 5	Havrestigen 12	2024-01-02	560	9 825	1,60	642	57	57	0	1976	1976	25
Älvsbyn	220	ÄRTAN 2	Råggatan 5	2023-11-13	1 550	14 762	2,38	956	116	105	55	1971	1971	32
Älvsbyn	220	RÅLSEN 8	Rålsgratan 2	2023-08-15	775	7 673	1,42	702	110	101	46	1977	1977	32
Älvsbyn	220	STÄDET 5	Kyrkogatan 2	2023-08-01	820	6 833	1,17	942	134	120	70	1973	1973	31
Älvsbyn	220	TOMATEN 7	Råggatan 15	2023-07-07	1 150	10 648	1,56	840	128	108	130	1973	1972	34
Älvsbyn	220	GODSTÅGET 4	Stambanegatan 23	2023-02-01	700	8 140	1,20	780	103	86	83	1977	1977	36
Älvsbyn	220	BETAN 4	Korngatan 14	2023-01-27	660	6 804	1,06	1 041	106	97	47	1972	1972	29

KARTOR – Älvsbyn Ångpannan 1



Översiktskarta



Karta med fastighetsgränser illustrerat