

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Umeå

Fastighetsbeteckning

Bullmark 5:18

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer snöbeksädd mark och tak.

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	Umeå Bullmark 5:18	Lagfaren ägare	F-2521-24-24
Objektets adress	Forsnäs vägen 47 918 92 Bullmark	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-01-14

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1968. Uppförd i 1 våning.
Boarea	46 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 798 kvm markareal strandnära läge utan egen strand. Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 29 km från Umeå centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus, natur och Sävarån. Förskola, skola F6 i Bullmark. Ytterligare utbud med service finns i Umeå.
Övrigt	Det finns även en gäststuga, två förråd samt carport.

Marknadsvärde

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

1 400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 300 000 – 1 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	30 435 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,82
---------------	---------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-02-06

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Lars Lindqvist

Fastighetsvärderare

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	Ingen avvikelse enligt ägaren.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt året runt vatten med elkabel, delas med granne, 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		1968
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	plintar Trä Träpanel 2-glas Plåt Direktverkande el/värmepump/braskamin. Självdagsventilation
Planlösning	Våning 1	Hall, kök, två sovrum, vardagsrum, wc.
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Gula skåpluckor. Spis (Whirlpool), fläkt (Futurum), kyl (Miele).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre/modernt WC. Vägg med kakel Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett.
Hygienrum	Ytskikt	Äldre Dusch och bastu. Vägg med plastmatta och träpanel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Dusch, handfat och bastu.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin och torktumlare
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta/trägol
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel.
	Tak	Träpanel.
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard och skick.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Gäststuga	Byggnad med timmerstomme och plåttak. Ansluten till el och vatten. Nyttjas som boningshus. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 20 kvm.
Förråd	Byggnad med träpanel och plåttak, Nyttjas som förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.
Förråd	Byggnad med träpanel och plåttak, Nyttjas som förråd. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.
Carport	Byggnad med träpanel och plåttak, Nyttjas som carport, laddnings plats för el-bil finns. Normal standard och skick. Byggnadsarea ca 20 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 770 000 kr, varav byggnad 378 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 392 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 922 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 24-SÄV-1861.1, Ändamål: Väg, förmån Officialservitut Akt:24-SÄV-1861.2, Ändamål: vattentäkt, 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 besiktningen 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 tomten. 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 2020-01-01 framåt med en boarea mellan 30-90 kvm tomtareal med strandnärläge ej egen strand på 1 000- 3 000 kvm samt K/T om minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 850 000 – 2 250 000 kr med ett snitt på ca 1 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 17 200 – 54 500 kr/kvm, med ett snitt på ca 30 900 kr/kvm punkter i nedanstående diagram.

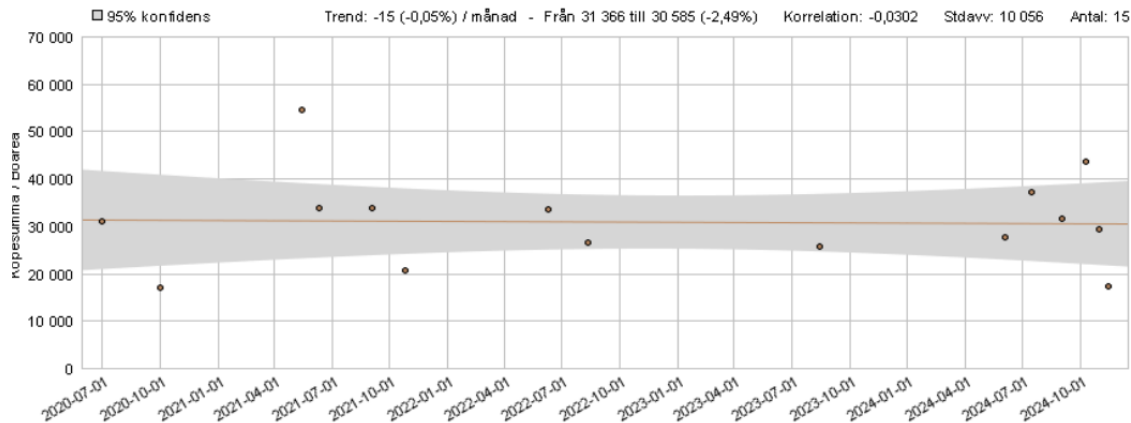


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 6,0, med en genomsnittlig nivå på 2,3 det senaste året.

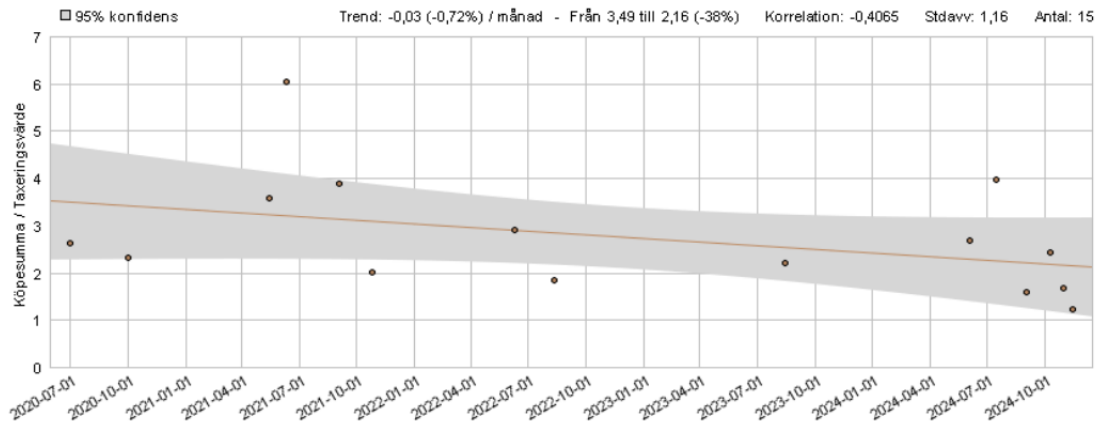


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra strandnära läge utan egen strand. Byggnaden är äldre med normal standard och skick. Värdet bedöms därav återfinnas i den medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer, snöbeklädd mark.



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer, snöbeklädd mark.



Foto, gäststuga med rödträpanel och vitadetaljer, altan.



Foto, förråd med rödträpanel och vitadetaljer.

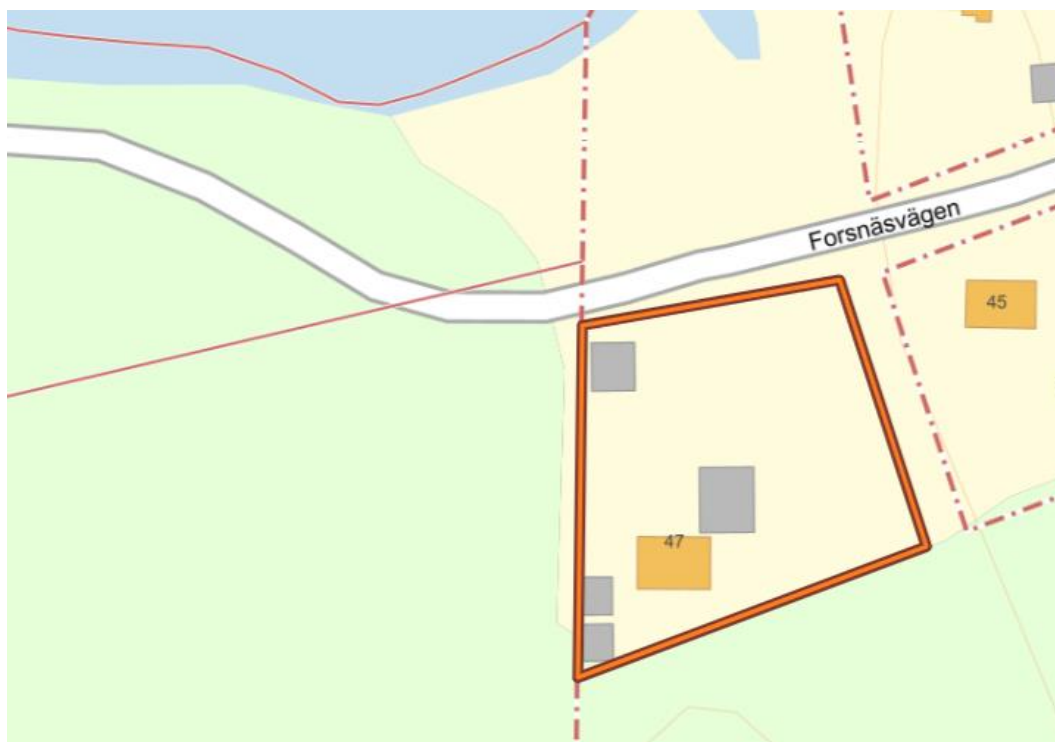


Foto, carport med rödträpanel och vitadetaljer.

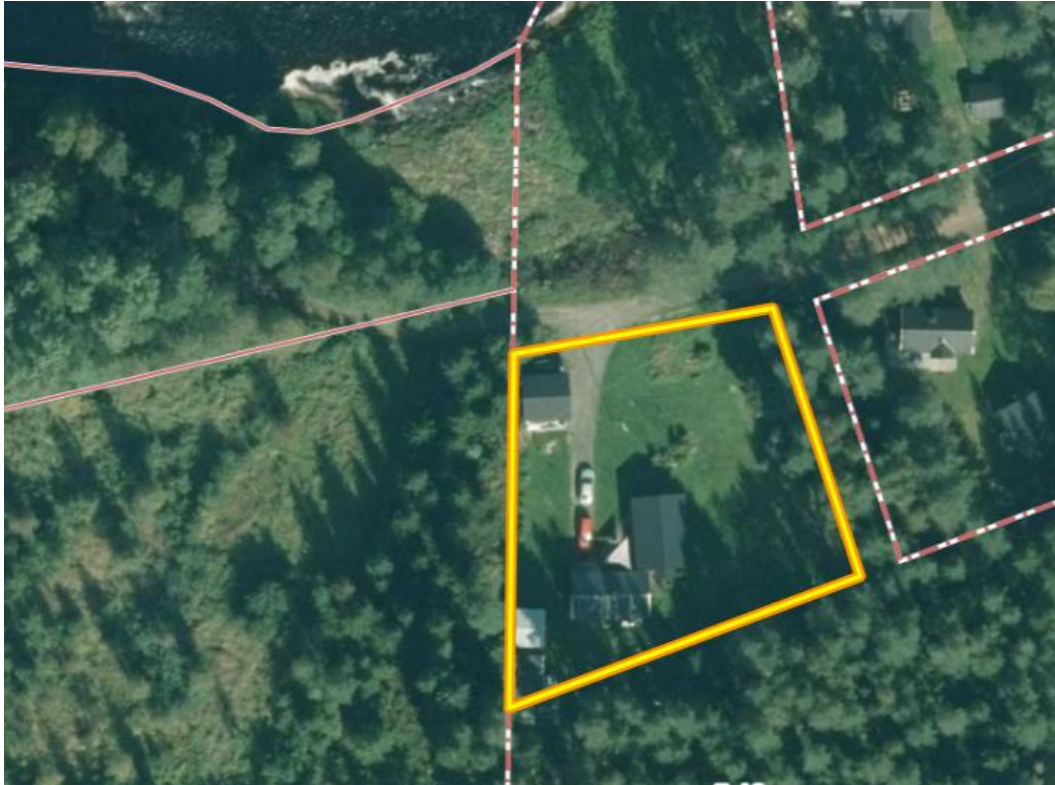
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

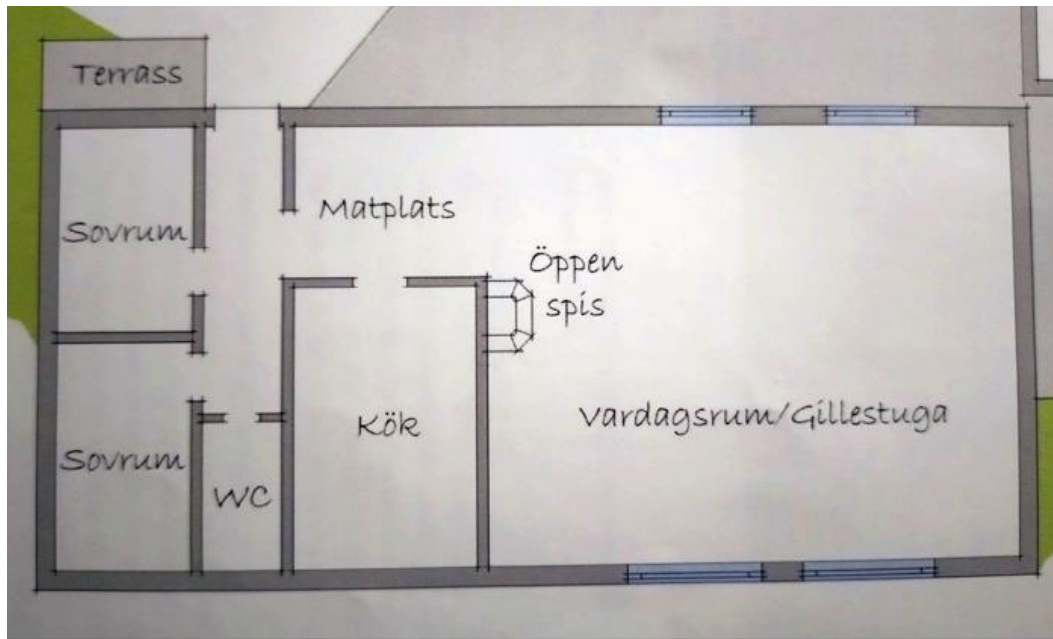


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

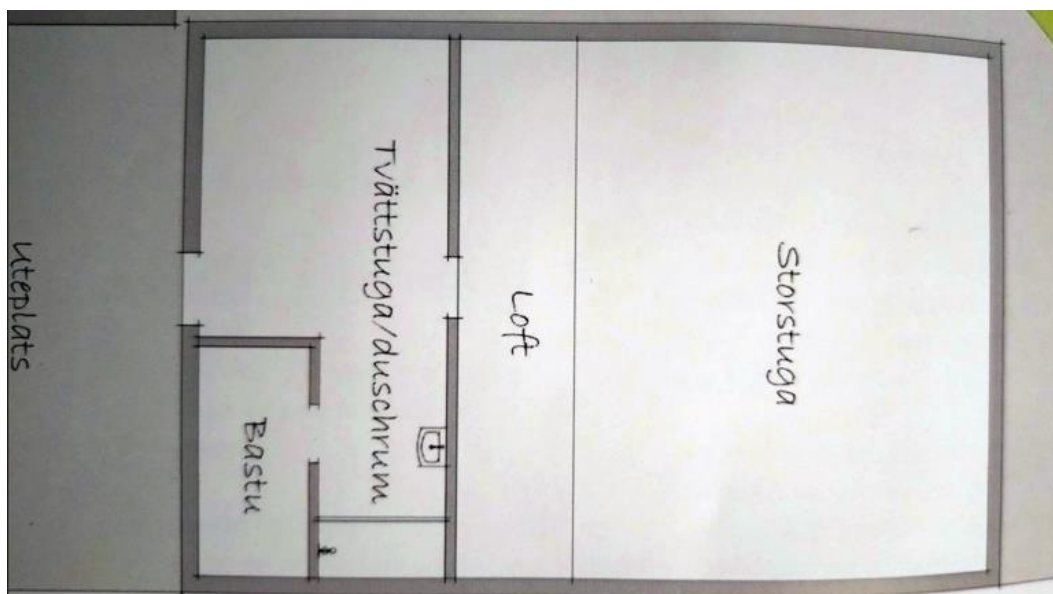


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, huvudbyggnad. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, gäststuga. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Umeå Bullmark 5:18	UUID: 909a6a85-36ea-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-02-24
Nyckel: 240025301	Län- och kommunkod 2480	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-02
Distrikt Sävar Socken: Sävar	Distriktskod 323011	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-13

Adress

Adress	
Forsnäs vägen 47 918 92 Bullmark	

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7111892.3	766498.1	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 798 kvm	1 798 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2018-07-05	D-2018- 00346098:1

Forsnäs vägen 47
918 92 BullmarkKöp (även transportköp): 2018-05-29
Köpeskilling: 805.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
----------	-----------------	-----

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-27 257 901 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-661975-24	2024-11-29	D-2024-00402973:1
Anmärkningar: Avser inteckning 14/11379 Avser inteckning 93/10018 Avser inteckning 93/10020 Avser inteckning 96/3004 Avser inteckning d-2018-00608408:1 Avser inteckning d-2022-00388134:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 922.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	168.750 SEK	1993-06-24	93/10018
2	56.250 SEK	1993-06-24	93/10020
3	50.000 SEK	1996-02-08	96/3004
4	225.000 SEK	2014-06-03	14/11379
5	184.250 SEK	2018-11-23	D-2018-00608408:1
6	237.750 SEK	2022-09-22	D-2022-00388134:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	24-SÄV-1861.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Med områdena följer rätt till utfart över stamfastigheten på befintlig väg söder om ladugården och vidare längs enskild väg fram till allmän väg.		
Vattentäkt	Förmån	Officialservitut	24-SÄV-1861.2 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Med områdena följer rätt till vattentäkt å stamfastigheten.		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)				
319695-5				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav	
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde	
2024	770.000 SEK	378.000 SEK	392.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
47				
918 92 Bullmark	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	
Värderingsenhet småhusmark 086847536.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden		
392.000 SEK	2480002	Självständig		
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp		
1 798 kvm	(Strandnära) högst 75 m utan egen strand	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp		
	Antal lika			
	1			
Värderingsenhet småhusbyggnad 086848536.				
Bebyggelse	Taxeringsvärde	Total standardpoäng		
Friliggande	378.000 SEK	25		
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta		
46 kvm	0 kvm	46 kvm		
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår		
1968		1968		
Under Byggnad	Antal lika			
Nej	1			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-12-20	24-SÄV-1861 Akt

Ursprung

Umeå Bullmark 5:8

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
AC-Sävar Bullmark 5:18	1991-11-27	2480-91/120 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet