

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Umeå

Fastighetsbeteckning

Predikanten 50

Värdetidpunkt

maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Huvudbyggnad i 2 Plan gulmålad träpanel med vita detaljer samt altan i tallvirke.

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 Predikanten 50	Lagfaren ägare	F-915-25-24
Objektets adress	Kullavägen 47 903 62 Umeå	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-28

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1989. Uppförd i 2 våningar.
Boarea	112 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	269 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 6 km från Umeå centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och natur. Förskola, skola och hälsocentral finns i närområdet. Ytterligare utbud med service finns Umeå centrum.
Övrigt	

Marknadsvärde

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

3 300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 3 150 000 – 3 450 000 kronor

Kr/kvm Boarea	29 464 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,35
---------------	---------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-05-04

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist

Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1989
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta Trä Träpanel 3-glas. Tegelpannor Direktverkande elpanna/vattenburen via radiatorer. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, kök, vardagsrum och badrum. Våning 1 trappa, hall, fyra sovrum, badrum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats Äldre med normal standard. Vita skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (Fläkt), kyl (Electrolux), frys (Electrolux), diskmaskin.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre/ WC/ /bad. Vägg med kakel Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och bad
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre/ WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	TT (Electrolux), TM (Ariston), rostfri ho.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/laminat/plastmatta Tapet/målade Målat
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Det mesta är i original skick. Delvis eftersatt underhåll. Enligt ägare är fastigheten i behov av nytt tak.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 2 452 000 kr, varav byggnad 1 580 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 872 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 550 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Umeå Predikanten GA:1. Ändamål: uppgift saknas GA:3, Ändamål, Vattenförsörjning, avlopp Ga:4, Ändamål, vägar, elledningar, garage mm
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.

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	Försäkringbolag Sensor enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden normalt möblerad. 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 och framåt med en boarea mellan 100 och 140 kvm

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 3 295 000 – 4 285 000 kr med ett snitt på 3 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 24 400– 34 300 kr/kvm med ett snitt på ca 30 400 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

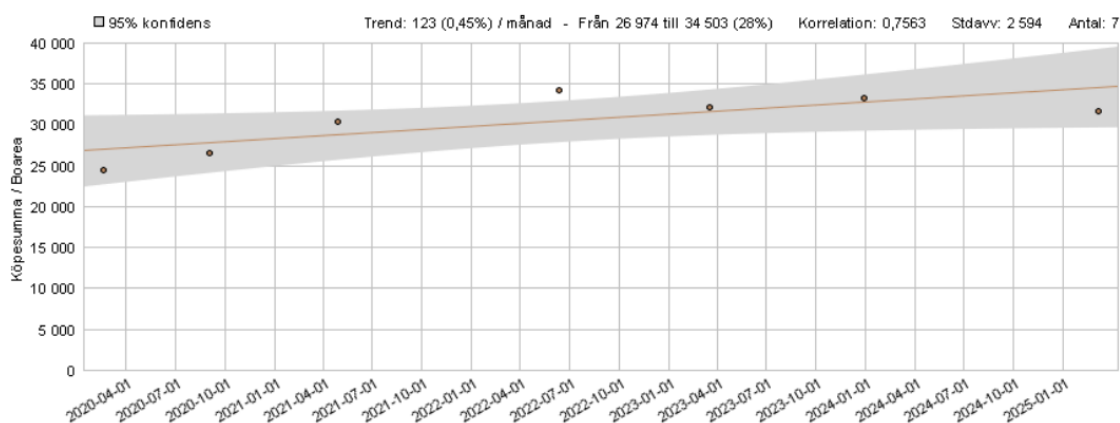


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,5 – 2,0, med en genomsnittlig nivå på 1,55, se punkter i nedanstående diagram.

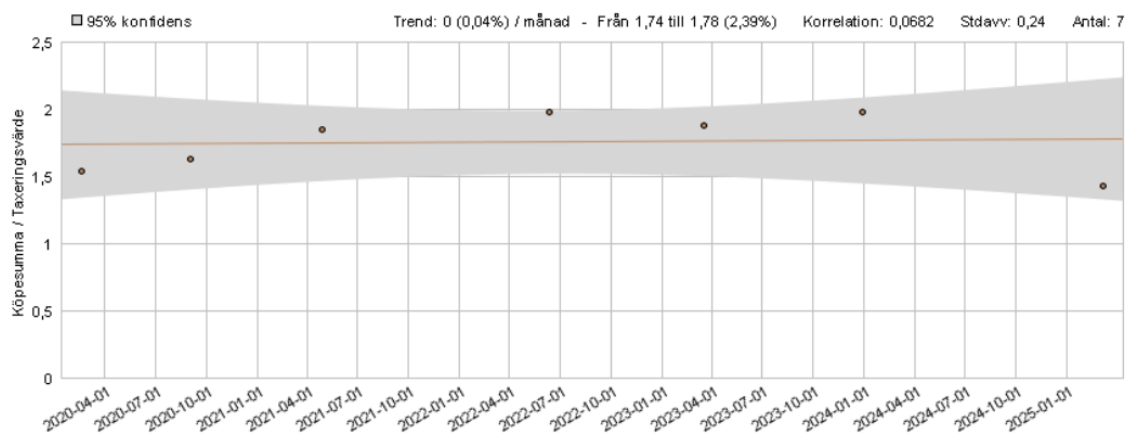


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett fint hörn läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Det mesta är i original skick med delvis eftersatt underhåll. Enligt ägare är fastigheten i behov av nytt tak. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i 2 plan, gul träpanel med vita detaljer, altan, gräsmatta.

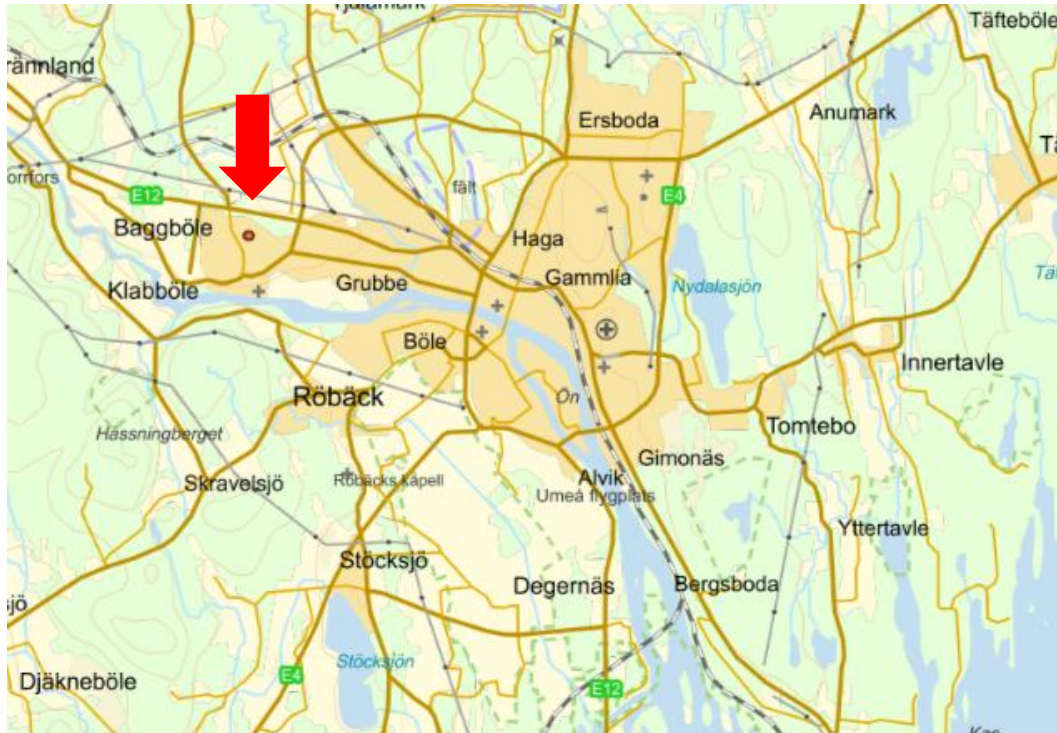


Foto, huvudbyggnad i 2 plan, gul träpanel, vita detaljer.

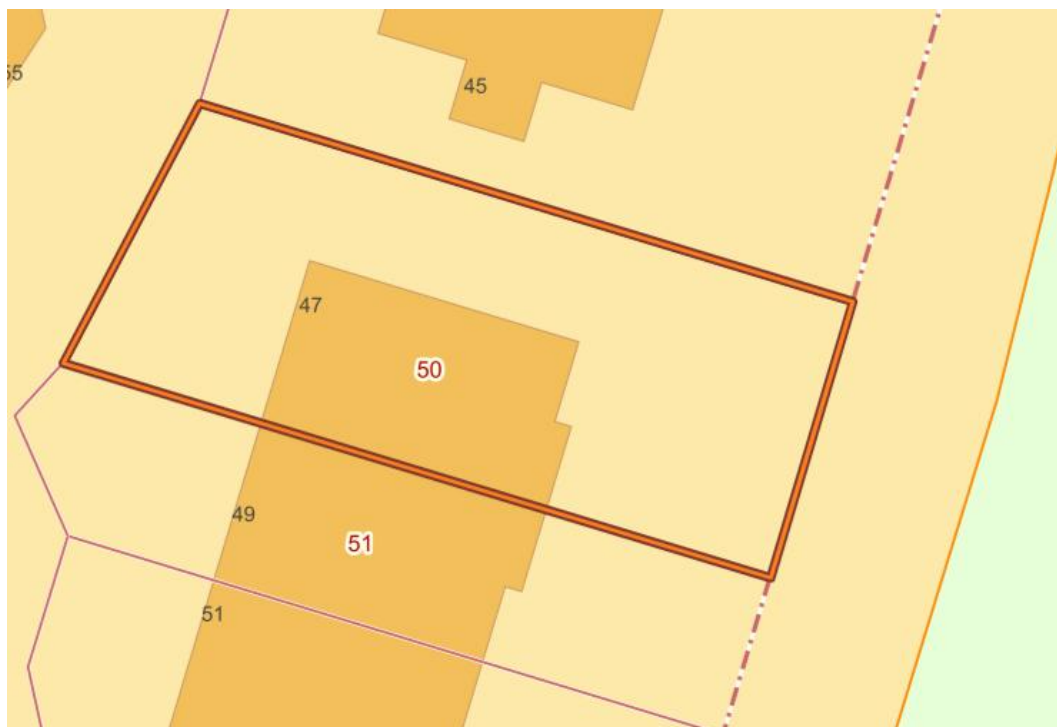


Foto, huvudbyggnad i två plan, äldre tegeltak.

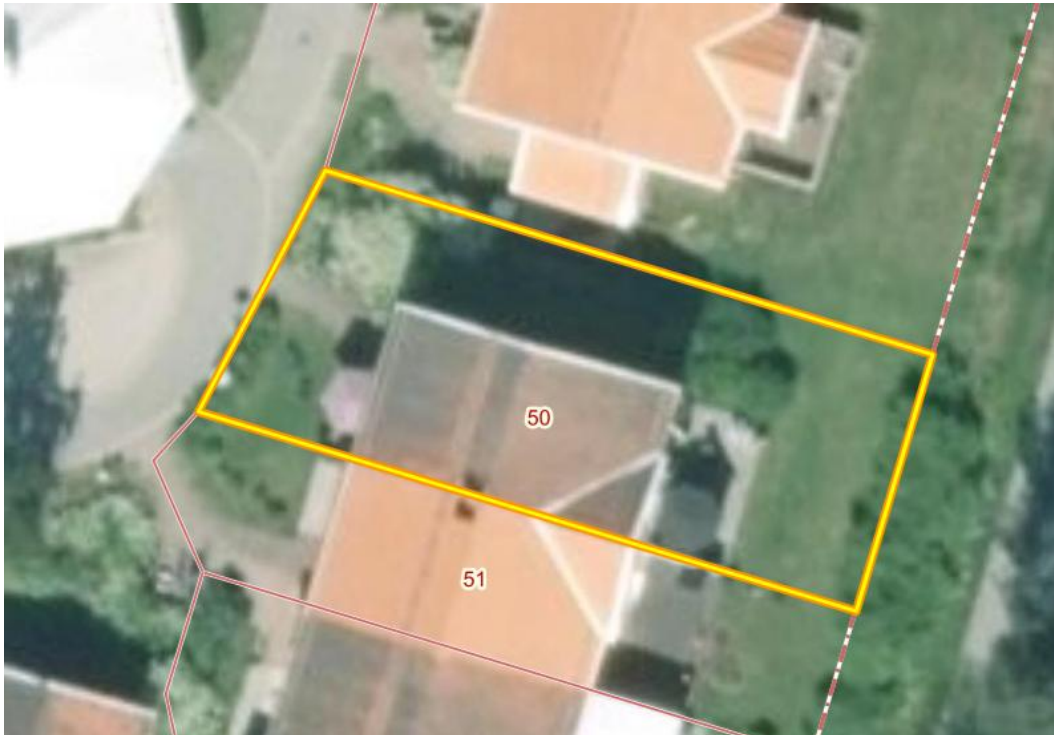
Kartor



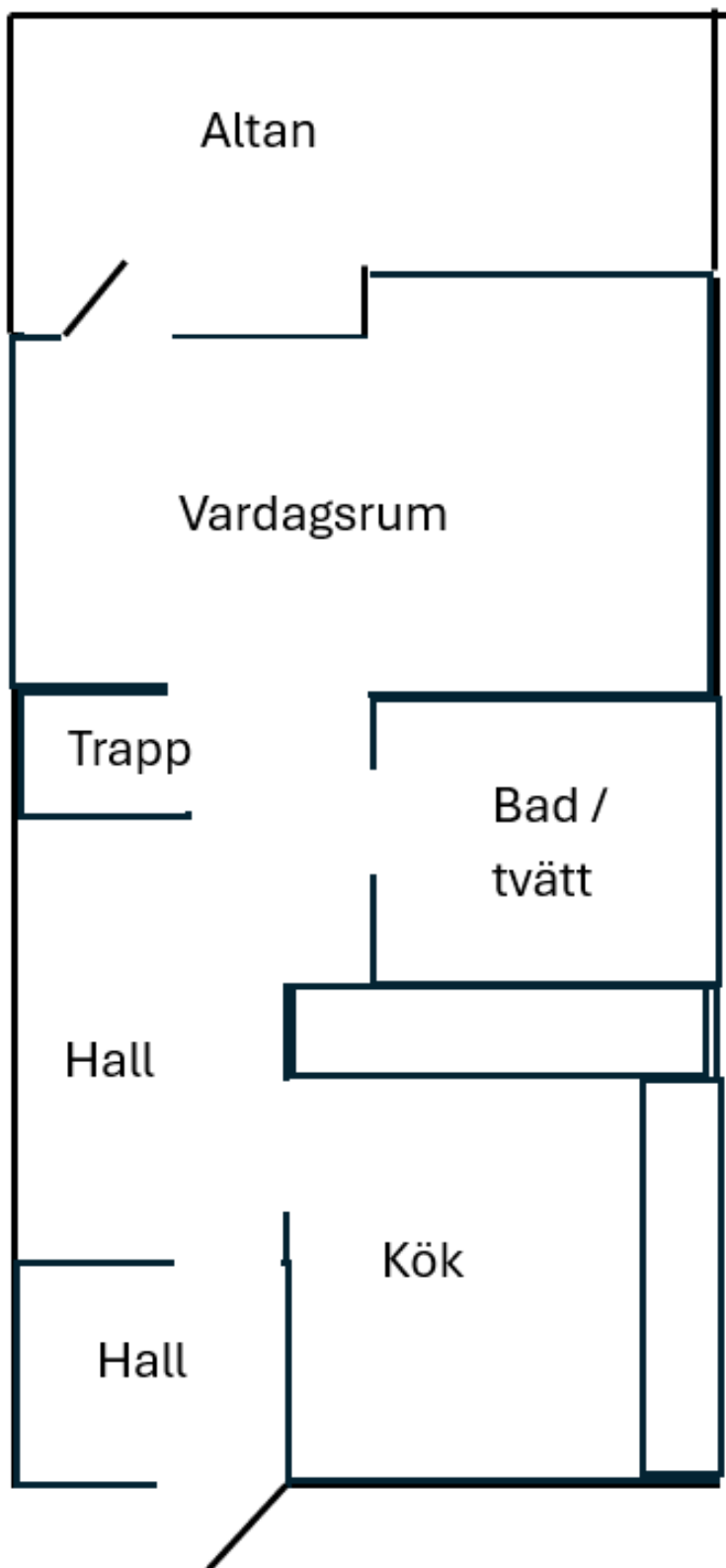
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



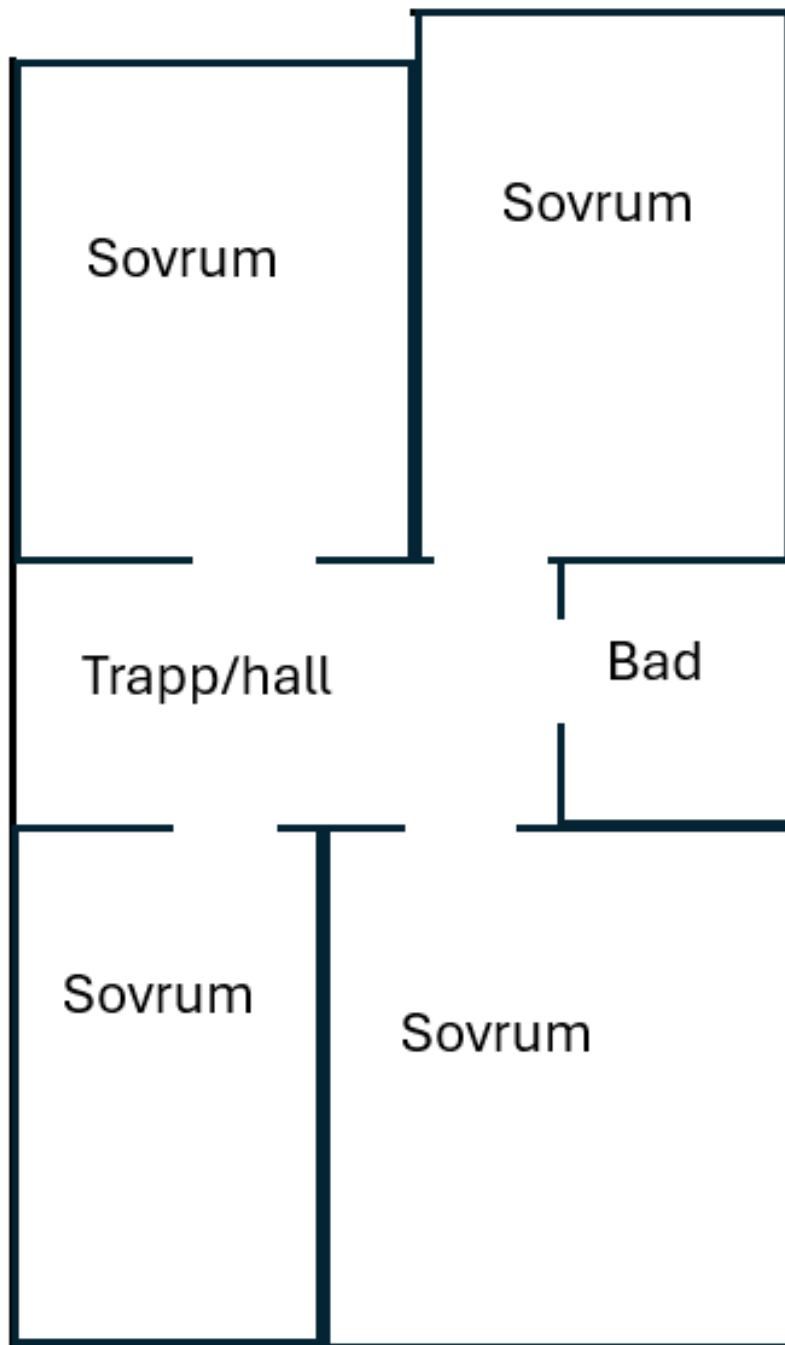
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, överbåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Umeå Predikanten 50	UUID: 909a6a87-dda8-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-11-29
Nyckel: 240199082	Län- och kommunkod 2480	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-02
Distrikt Umeå Landsdistrikt	Distriktskod 323007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-11

Adress

Adress Kullavägen 47 903 62 Umeå	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7089508.3	753981.8	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	269 kvm	269 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2007-02-28	07/3951
Köp (även transportköp): 2007-01-02 Köpeskilling: 900.000 SEK, avser hela fastigheten.			
	1/2	2007-02-28	07/3952
Köp (även transportköp): 2007-01-02 Köpeskilling: 900.000 SEK, avser hela fastigheten.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-28, 356.774 sek beslutsnummer 1225965514	2025-04-01	D-2025-00113236:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 692a0dd4-2D11-4E3C-BD65-E82642E90842		
Utmätning 2025-03-28, 256.218 sek beslutsnummer 1225965647	2025-04-01	D-2025-00113243:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 59af93fd-b906-4C4C-9D9E-32722D588087 Avser inteckning d-2022-00468721:1		
Utmätning 2025-03-28, 356.774 sek beslutsnummer 1225965662	2025-04-01	D-2025-00113242:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 692a0dd4-2D11-4E3C-BD65-E82642E90842 Avser inteckning d-2022-00468721:1		
Utmätning 2025-03-28, 256.218 sek beslutsnummer 1225965498	2025-04-01	D-2025-00113239:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 59af93fd-b906-4C4C-9D9E-32722D588087		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 2.550.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	949.915 SEK	2006-12-29	06/28207
2	328.085 SEK	2007-02-28	07/3953
3	422.000 SEK	2010-09-14	10/18664
4	300.000 SEK	2010-09-14	10/18665
5	550.000 SEK	2022-11-16	D-2022-00468721:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Umedalen	1988-09-12 Genomf. start: 1988-10-12 Genomf. slut: 1998-12-31	2480K-P167/1988 Akt
Plananmärkning: Berör även samfällid mark		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
712537-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde
2024	2.452.000 SEK	1.580.000 SEK	872.000 SEK
Värderingsenhet småhusmark 300428230.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden	
872.000 SEK	2480812	Självständig	
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp	
269 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika		
	1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 300428231.			
Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng	
Radhus	1.580.000 SEK	27	
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta	
112 kvm	0 kvm	112 kvm	
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår	
1989		1989	
Under Byggnad	Antal lika		
Nej	1		
Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter			
Gemensamhetsanläggningar			
Umeå Predikanten GA:1, GA:3, GA:4			
Samfälligheter			
Umeå Predikanten S:1			

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Anläggningsåtgärd	2006-11-29	2480K-06/292 Akt

Ursprung

Umeå Predikanten 1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet