

F-1914-23-24

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Beryllen 6

Umeå kommun

Bedömning av marknadsvärde:

2 500 000 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. 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	Umeå Beryllen 6
Värdetidpunkt Besiktning	Värdetidpunkten är 3 januari 2024 Besiktning utförd 2023-12-19 Vid besiktningen medverkade fastighetsägaren.
Förutsättningar	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.
Information om räckning	Bostadshuset var vid besiktningen möblerat och med mycket skräp. 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 Umeå Beryllen 6, adress Eriksdalsvägen 37, 913 32 Holmsund, se bilaga 1.

Planförhållanden Stadsplan Holmsund
Vatten & Avlopp samt el Fastigheten har kommunalt vatten och avlopp. El abonnemang aktivt.

Servitut, Inskrivningar, rättigheter Inga inskrivna.

Energideklaration 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).

Taxeringsvärde Fastigheten är enligt fastighetsutdraget taxerad med typkod 220 vilket betyder småhusenhet, bebyggd se fastighetsutdrag bilaga 1.

Byggnadsvärde	1 333 000 kr
<u>Markvärde</u>	<u>620 000 kr</u>
Summa	1 953 000 kr

Inteckningar Värderingsobjektet har 10 inteckningar på totalt 1 245 300 kr vid värdetidpunkten.

Omgivning Och avstånd Närområdet är villor. Nära till skog, mark och vatten. Det är centralt i Holmsund och 550 m till förskola och skola F-9. 1,8 km till matvarubutik. 3 km till Umeå Golfklubb. 17 km in till Umeå.

Tomtbeskrivning Fastigheten har en areal om totalt 1129 kvm. Gräsmatta och tomt med garage.

Byggnadsbeskrivning 1 ½-plans hus med källare. Rödmålad träpanel. Bruna treglasfönster med blå fönsterfoder och vindskivor. Plåttak.

Rumsindelning Entré- Ljus träpanel och ljus tapet på vägg, vitlaserad träpanel i tak, laminatgolv.
 Toa i hallen – plastmatta med glipor, grå glittrig tapet som inte täcker hela väggen, vit träpanel i tak, trasig toastol.
 Kök- plastmatta, vit träpanel i tak, ljus tapet på vägg. Vita köksluckor. Diskmaskin Bosch, kyl med liten frysdel nertill av okänt märke. Köksspis Husqvarna Regina, fläkt Osby.
 Brunmönstrat kakel bakom diskbänk.

Vardagsrum – parkettgolv, ljus tapet, vitt papptak med en stor skada.
 Rum innanför vardagsrum – Trägolv, vitt papptak, ljus tapetvägg, platsbyggda garderober.
 Vitmålad trätrapp upp med vit träpanel på väggen.
 Hall uppe -Laminatgolv med öppna kanter. Vitmålat trätak, snedtak.
 Balkongdörr till balkong med trasigt räcke.
 Toa uppe- trasig och ur funktion – fuktskada från avlopp. Klinker på golv och grönt kakel på halvvägg. Delvis rivet.

Sovrum 1- trägolv, ljus vägg, fondtapet på en vägg, vitt tak. Alkov och vindsgarderober innanför, med tre stora fönster, vitmålad vägg med en del ritningar på vägg.

Sovrum 2 – laminatgolv, ljus vägg och mörkgrå fondvägg, vitt tak, vindsgarderober.

Källare – Trätrapp ner. Vitt trätak, vitmålad cementvägg, gamla avloppsrör.
 Tvättstuga/duschrum med duschvägg direkt på betonggolvet. Två trasiga tvättmaskiner och en som verkar vara i drift av märket Bosch.
 Fjärrvärme
 Förråd
 Luftavfuktare i källare visar på 59

Garage: 9 m x 6 m uppskattat genom enkel mätning på plats.
 Gjuten platta, rödmålad träfasad, helt snötäckt tak. Två vikportar Car-In, låg takhöjd. Förråd/ verkstads del bredvid portarna med bänkar, hurtsar och hyllor.

Försäkring	Oförsäkrat.
Byggteknik Uppvärmnings- system och ventilation	Bostads hus: 1 1/2-plans hus med källare. Byggår 1929. 3-glasfönster. Fjärrvärme. Självdrag genom ventiler.
Areor	Bostadsyta 140 kvm, biyta 80 kvm, enligt taxeringsuppgifterna. Garage 9 m x 6 m uppskattat genom enkel mätning på plats.
Övrig info	Det var snötäckt vid besiktning. Det finns mycket bråte i huset. Ytterdörrens lås var trasigt. Toan nere var i dåligt skick. Golvmattan hade glipor och gick inte upp efter väggen, tapeten var bitvis nerriven. Toan uppe hade haft läckage i golvbrunnen – därav skadan i taket i vardagsrum nere. Den toan var ej i bruk. Alla ytskikt var nötta och slitna. Träpanelen utomhus var murken. Balkongens räcke var trasigt. Stuprör lossnat och missar avledningen.

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 1,6 för likvärdiga objekt i områden med liknande karaktär som den objektet befinner sig i. D.v.s. att man i genomsnitt betalar 1,6 gånger taxeringsvärdet vid värdetidpunkten. Köpeskillingskoefficienten multiplicerad med taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på ca 3 100 000 kr. Priset per kvadratmeter pekar mot 25 000 kr/kvm vid värdetidpunkten. Det skulle innebära ett marknadsvärde på 3 500 000 kr.

Huset behöver genomgå en större renovering.

Med beaktande av underhållsskick, standard och läge bedöms marknadsvärdet vara ca 2 500 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet – Umeå Beryllen 6 - vid värdetidpunkten 3 januari 2024, vara:

2 500 000 kr
Två miljoner femhundra tusen KRONOR

Jämförelsetal

Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde

1,3

Bedömt marknadsvärde/boarea

ca 17 900 kr/m²

Luleå 2024-01-03

Risberg 2024-01-03


**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA 

Caroline Sundberg Pouchard

Jägmästare, Fil. Mag. Mark- och Miljörätt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Fastighet**Beteckning**

Umeå Beryllen 6

UUID:

909a6a85-2fe9-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

240023508

Län- och kommunkod

2480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2023-10-19

Distrikt

Holmsund

Distriktskod

323003

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2023-12-01

Adress**Adress**Eriksdalsvägen 37
913 32 Holmsund**Läge, karta****Område**

1

N (SWEREF 99 TM)

7074743.3

E (SWEREF 99 TM)

765135.3

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

1 129 kvm

Därav landareal

1 129 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2008-04-22	08/8130

Köp (även transportköp): 2008-02-01
 Köpeskilling: 1.245.000 SEK, avser hela fastigheten.

1/2	2008-04-22	08/8131
-----	------------	---------

Köp (även transportköp): 2008-02-01
 Köpeskilling: 1.245.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2023-09-11 528 044 sek, beslutsnummer 12234445414	2023-09-12	D-2023-00283800:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 454bc9a4-CFD5-4C52-B136-CF8C521069B6		
Utmätning 2023-09-11 528 044 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12234445299	2023-09-12	D-2023-00283799:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 454bc9a4-CFD5-4C52-B136-CF8C521069B6 Avser inteckning 08/8132		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2023-10-18	D-2023-00329241:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 1.245.300 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	15.500 SEK	1955-12-07	55/3222
2	4.000 SEK	1924-03-17	24/202
Anmärkning: Nedsättning 57/2925 Fastighetsreglering 82/7507			
3	1.500 SEK	1938-11-16	38/826
Anmärkning: Nedsättning 57/2926 Fastighetsreglering 82/7508			
4	12.400 SEK	1955-12-07	55/3223
5	5.000 SEK	1948-08-25	48/1004
Anmärkning: Nedsättning 55/3227 Fastighetsreglering 82/7509			
6	2.500 SEK	1948-08-25	48/1005
Anmärkning: Nedsättning 55/3228 Fastighetsreglering 82/7510			
7	2.500 SEK	1948-08-25	48/1006
Anmärkning: Nedsättning 55/3229 Fastighetsreglering 82/7511			
8	11.000 SEK	1977-06-08	77/3713
9	5.900 SEK	1982-06-30	82/4265
10	1.185.000 SEK	2008-04-22	08/8132

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Safiren	1944-03-23	24-HOS-116
Stadsplan: Holmsund	1955-04-22	2480K-P HO A1/2
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Plananmärkning: Består av 3 planer norra, mellersta och södra delen.		

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Småhusenhet, bebyggd (220)

293466-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2021	1.953.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
	1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Taxerad Ägare

Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
1/2	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Tomtmätning	1954-12-10	24-HOB-522
Sammanläggning	1955-02-25	

Ursprung

Umeå Holmsund 1:434, 4:5

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
AC-Holmsund Safiren 6	1991-11-27	2480-91/120

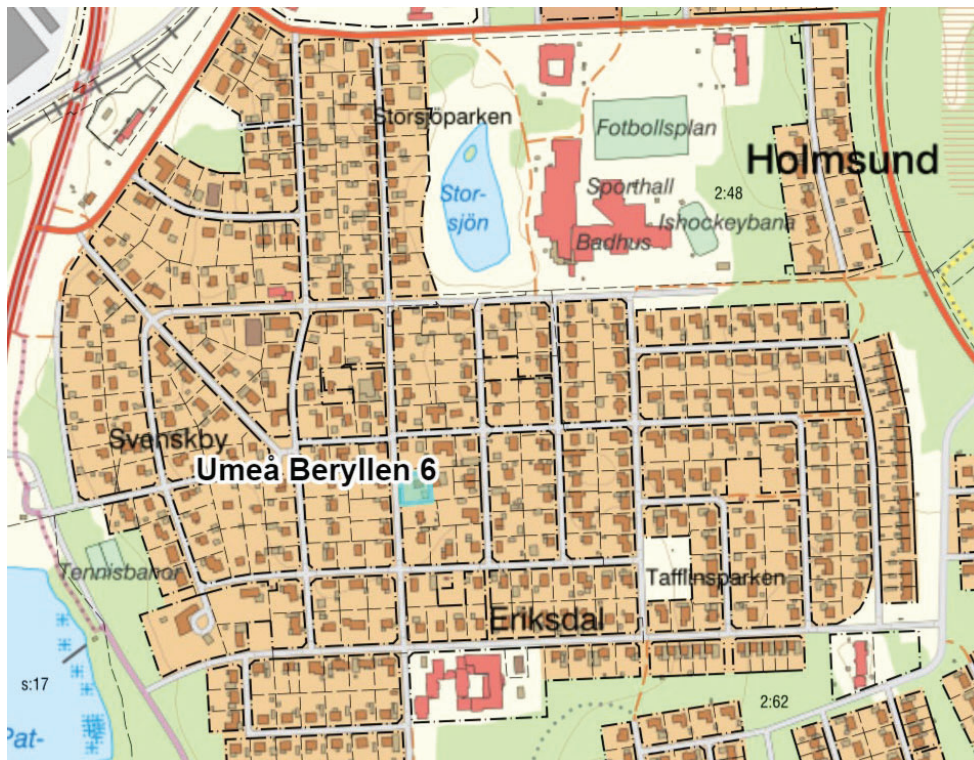
Ajourforande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

Ortspris friliggande småhus med tomträtt, köp efter 2020-01-01

Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Totalareal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Västerbottens län	Umeå	2480017	220	NOTARIEN 7	Lillsjövägen 24	2023-01-02	3 850	24 063	1,59	1 530	4	166	160	28	1962	1944	36
Västerbottens län	Umeå	2480017	220	JUVELEN 6	Ringvägen 3	2022-04-11	2 865	26 045	1,61	1 432	4	112	110	12	1945	1945	32
Västerbottens län	Umeå	2480017	220	JUVELEN 10	Villagatan 11	2022-03-03	3 970	27 192	1,83	1 206	4	158	146	60	1945	1945	34
Västerbottens län	Umeå	2480017	220	HUSAREN 2	Frejavägen 16	2022-03-02	2 840	20 580	1,77	979	4	140	138	8	1956		25
Västerbottens län	Umeå	2480017	220	HEDMARKEN 10	Klaravägen 32	2022-02-02	4 100	30 370	1,86	1 121	4	142	135	36	1964	1964	39
Västerbottens län	Umeå	2480017	220	KORALLREVET 6	Anders Ersvägen 27	2021-12-16	3 900	32 231	2,07	991	4	137	121	78	1957	1957	31
Västerbottens län	Umeå	2480017	220	MALAKITEN 9	Tafllinsvägen 18	2021-08-25	2 800	24 561	1,48	1 000	4	117	114	15	1964	1964	34
Västerbottens län	Umeå	2480017	220	TIGERÖGAT 11	Storsjövägen 7	2021-01-05	3 520	33 846	1,63	1 262	4	124	104	104	1961	1961	37
Västerbottens län	Umeå	2480017	220	JUVELEN 11	Skottesvägen 8	2020-07-17	3 060	21 857	1,36	1 680	4	154	140	70	1951	1951	35
Västerbottens län	Umeå	2480017	220	NOTARIEN 7	Lillsjövägen 24	2020-01-31	3 000	18 750	1,24	1 530	4	166	160	28	1962	1944	36



Översiktskarta med fastigheten markerad



Fastighetens yttre gränser markerade