F-1762-24-24

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Yttertavle 15:3

Umeå kommun

Bedömning av marknadsvärde:

2 000 000 kr

NORRBRYGGAN AB
Kyrkbacksvägen 8, 791 33 Falun
Org.nr: 556796-5131

Tel: 023-125 00
Epost: norr@bryggan.se
www.bryggan.se

Innehåll

1. Uppdraget 3
2. Objektsbeskrivning 3
3. Värderingsmetod 5
3.1. Värdering av fastigheten 6
4. Slutlig marknadsvärdebedömning 7

Bilagor

1. Fastighetsregisterutdrag
2. Ortsprismaterial
3. Kartor

NORRBRYGGAN AB
Kyrkbacksvägen 8, 791 33 Falun
Org.nr: 556796-5131

Tel: 023-125 00
Epost: norr@bryggan.se
www.bryggan.se

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 Yttertavle 15:3

Värdetidpunkt Värdetidpunkten är 1 november 2024.

Besiktning Besiktning utförd 2024-10-30 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. Uppgifter om bostadens m² hämtas från fastighetsregistret se bilaga 1Utförd besiktning är inte av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

Information om eventuell hand-räckning Bostadshuset var vid besiktningen delvis 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 Umeå Yttertavle 15:3, Stor Sandskär 11, 904 22 Umeå
Planförhållanden Utanför planlagt område.

Vatten Fastigheten har eget vatten via vattenföreningen Ängsbacka, kostnad 1000 kr/år samt 30 kr/m³. Eget avlopp äldre avloppsbrunn som töms manuellt.

& Avlopp samt el El anslutning avstängt.

Servitut, Inskrivningar, rättigheter Inga inskrivna.

Energideklaration Fastigheten har giltig energideklaration.

Taxeringsvärde Fastigheten är enligt fastighetsutdraget taxerad med typkod 220 vilket betyder bebyggd småhusenhet, se fastighetsutdrag bilaga 1.
Vid 2021 års fastighetstaxering fick fastigheten följande taxeringsvärden;

Byggnadsvärde	830 000 kr
Markvärde	923 000 kr
Totalt taxeringsvärde	2 270 000 kr

Inteckningar Värderingsobjektet har 1 inteckningar vid värdetidpunkten på totalt 2 040 000 kr.

Omgivning Ön Stor Sandskär i Umeälven, fritidshus och natur.

Och avstånd Ingen bilväg, ca 300 m med båt från närmaste fastland och parkering. Till matvarubutik är det ca 3 km, busshållplats 2,5 km, skola F-9 ca 4-5 km. Beroende på vilken av skolorna. 8 km in till Umeå.

Tomtbeskrivning Fastigheten har en areal om totalt 2 036 kvm.
Brygga med båtplats, uteplats med vindskydd. Lekstuga och ett förråd med en del med tre sidor. Sovstuga med förråd. Uteplats mellan hus och sovstuga med vägg och altangolv. Stor ek nära huset. Gräsmatta ner till vattnet.

Byggnadsbeskrivning 1 ½ plans hus, med många vindskupor och ett torn. Träpanel, betongpannor och papptak på tornet. Torpargrund på plintar enligt ägaren.
2-glas fönster, en del med isolerglas

Rumsindelning Nedre plan:
Entré med klinkergolv, garderober, målad vägg, träpanel i tak med extra takhöjd.
Toa med våtrumsmatta och målad väv, kakel på vägg i duschhörn.
Problem med avrinningen till avlopp.
Kök – Träpanel i tak som bågnar. Fönster vid matplats med fuktproblem.
Klickgolv, målad vägg. Ingen spis.

Tv-rum med klickgolv, målad vägg och träpanel i tak. Golvet bågnar.
Öppenspis med insats.
Balkongdörr ut till uteplat.

Övre plan: Brant trätrapp upp.
Tv-rum med parkettgolv och träpanel i tak- med oräkneliga vinklar och vrår – vit målat.
Utgång till balkongen – räcke i murket skick.

Sovrum vitmålat med brutet tak i väldigt många vinklar. Klickgolv och tapet.

Brant trapp upp till tornet från tv-rum.

Försäkring

Dina försäkringar

Byggteknik

1 ½ planshus byggt 1920, tillbyggnadsår 1995

Uppvärmnings-system och ventilation

Ingen befintlig i dagsläget, murstock ej godkänd för eldning, ventilation självdrag.

Areor

Boarean 92 kvm, biarea 0 kvm. Uppgifter hämtade från fastighetstaxering.

Komplement-byggnader

Lekstuga- används som förråd. Kallförråd med en del med tre sidor. Sovstuga med förråd nära huset. Alla med träpanel och plåttak.

Övrig info

Huset är från början byggt på väldigt låg grund, mycket av träpanelen går ner mot marken.
Många takkupor med många vinklar på taket. I sovrum uppe läker det in vid ett veck.
Fasad i behov av målning och byta ut det som är murket. Många fönster i dåligt skick på grund av fukt.
Taket i köket bågnar och golvet i tv-rum nere bågnar också. Även golvet i köket. Enligt ägaren har trossbotten släppt.
Murstocken ej godkänd, ej provtryckt.

Båtbryggan är i dåligt skick. Uteplats med vindskydd som är fristående är i murket skick.
Uteplats mellan hus och sovstuga har ett plank som insynsskydd mot grannen av plywood, överliggare bygd så att vatten tränger ner.

Problem med att avloppsvatten – nästan samma nivå som avloppsbrunnen gör att avrinningen är dålig.

Vatten avstängd och vattenmätare frusit. El avstängt i ca 2 års tid. Nytt avlopp med infiltrering krävs av kommunen av alla fastigheter på ön – enligt ägaren. Inga vitvaror är kvar i huset. Igen uppvärmning i dagsläget.
Färgen har blekts så den är nästan lilarosa bitvis.

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 köpeskillingskoefficenten K/T (köpeskilling/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

Det finns väldigt få gjorda köp i området över lång tid, få köp som är jämförbara. 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 3 600 000 kr. Priset per kvm indikerar ett pris på ca 42 700 kr/kvm vilket innebär ett marknadsvärde på ca 3 900 000 kr.

Vatten, el och avlopp måste åtgärdas. Huset är i dåligt skick, trossbotten trasig, ytterpanel murken nertill. Taket läker in. Det är från början byggt på väldigt låg grund, mycket av träpanelen går ner mot marken. Många takkupor med många vinklar på taket. I sovrum uppe läker det in vid ett veck. Fasad i behov av målning och byta ut det som är murket. Många fönster i dåligt skick på grund av fukt. Taket i köket bågnar och golvet i tv-rum nere bågnar också. Enligt ägaren har trossbotten släppt.

Med beaktande av fastighetens läge i området, underhållsskick och standard bedöms marknadsvärdet vara 2 000 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet – Umeå Yttertavle 15:3 - vid värdetidpunkten 1 november 2024, vara:

2 000 000 kr
Tvåmiljoner KRONOR

Jämförelsetal	Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde	0,9
	Bedömt marknadsvärde/boarea	21 739 kr

Luleå 2024-11-01 Risberg 2024-11-01

AUKTORISERAD
SMÅHUS- OCH
LÄGENHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Caroline Sundberg Pouchard
Jägmästare
Av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare
Norrbryggan

metria | FastighetSök

Bilaga 1

036 Allmän 2024-09-26

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Umeå Yttertavle 15:3	fb9e9645-8486-06da-e043-7e44ed8febc9	2014-06-13
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
240207584	2480	2024-07-04
Distrikt	**Distriktskod**	**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**
Ålidhem	323005	2024-09-25

Adress

Adress

Stor-Sandskär 11
904 22 Umeå

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7082907.7	761889.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 036 kvm	2 036 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2014-07-14	14/15477

Köp (även transportköp): 2014-07-09
Köpeskilling: 745.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Beviljad d-2014-00410117:1

Anmärkning: Besväras av eventuella före fastighetens bildande inskrivna rättigheter.inskrivningarna besvärar i så fall endast del av fastigheten och företrädesordningen är oklar dem emellan.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 99 582 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnr 01-379578-24	2024-07-03	D-2024-00212769:1

Anmärkningar:
Avser inteckning 14/15480

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 2.040.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.040.000 SEK	2014-07-14	14/15480

Anmärkning:
Beviljad d-2014-00410117:2

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

731548-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2024	2.270.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
	1/1	Fysisk person	Preliminär (vilande)

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2014-06-13	2480K-14/92

Ursprung

Umeå Yttertavle S:12

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Skellefteå
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Bilaga 2

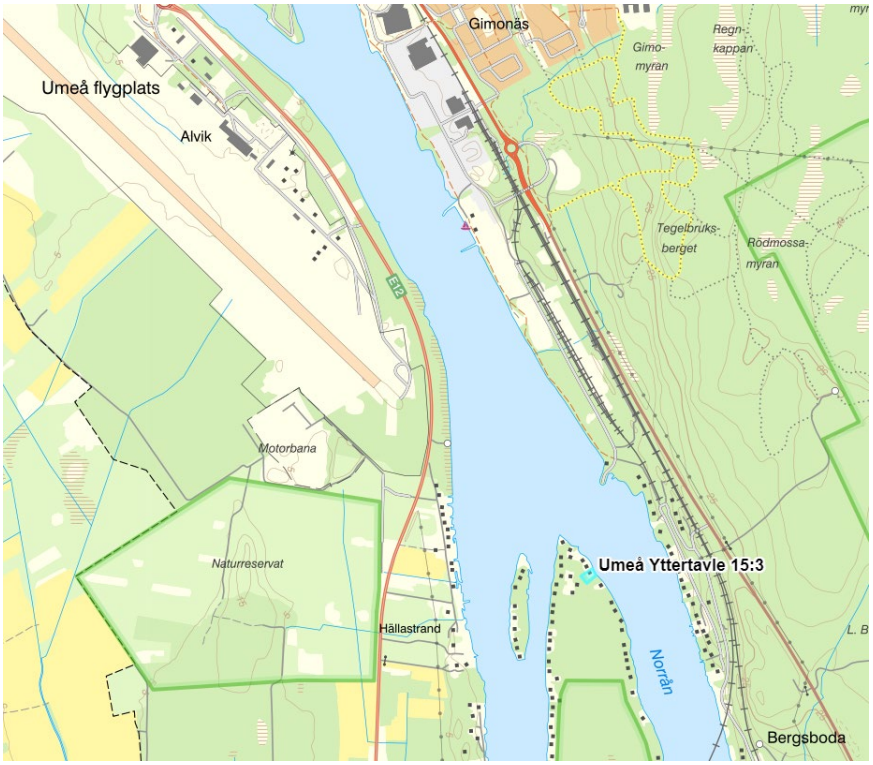
Ortspris friliggande småhus, köp efter 2020-10-31

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	0	220	HOLMSUND 5:123	Villanäs 450	2024-08-20	6 600	57 391	1,87	2 286	2	115	115	0	2009	2009	26
Västerbottens län	Umeå	0	220	HOLMSUND 5:2	Villanäs 472	2024-04-16	4 100	27 333	1,07	1 277	2	150	150	0	2006	2006	29
Västerbottens län	Umeå	0	220	SOFIEHEM 10:51	Bergsboda 176	2023-11-01	3 350	55 833	2,31	2 518	3	60	60	0	1944	1944	21
Västerbottens län	Umeå	0	220	OBBOLA 21:9	Väderhällorna 7	2023-10-02	2 325	27 035	1,44	1 561	4	86	86	0	1967	1923	26
Västerbottens län	Umeå	0	220	DEGERNÄS 3:26	Älvhällavägen 1	2023-02-25	5 150	0	1,20	2 920	3	48	48	0	1979	1979	30
Västerbottens län	Umeå	0	220	ÖN 2:41	Norra Obbolavägen 255	2022-12-01	6 300	39 375	1,75	1 574	2	160	160	0	1990	1990	30
Västerbottens län	Umeå		220	SOFIEHEM 9:52	Myrsand 20	2022-08-04	1 750	35 000	1,93	904	2	50	50	0	1969	1969	17
Västerbottens län	Umeå		220	HOLMSUND 5:8	Villanäs 443	2022-06-01	6 200	50 820	1,53	1 889	2	122	122	0	2014	2014	31
Västerbottens län	Umeå		220	ÖN 5:75	Bergsboda 254	2022-04-13	5 700	31 667	1,32	2 200	3	197	180	85	2003	2003	34

NORRBRYGGAN AB
Kyrkbacksvägen 8, 791 33 Falun
Org.nr: 556796-5131

Tel: 023-125 00
Epost: norr@bryggan.se
www.bryggan.se

KARTBILAGA Umeå YUttertavle 15:3 Bilaga 3



Översiktskarta med fastigheten markerad

Fastighetens yttre gränser markerade

NORRBRYGGAN AB
Kyrkbacksvägen 8, 791 33 Falun
Org.nr: 556796-5131

Tel: 023-125 00
Epost: norr@bryggan.se
www.bryggan.se