F-2019-24-24

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Holmsund 7:181

Umeå kommun

Bedömning av marknadsvärde:

4 500 000 kronor

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 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 Holmsund 7:181
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är 26 februari 2025.
Besiktning	Besiktningen utförd 2025-02-24 Vid besiktningen medverkade ägaren.
Förutsättningar	En översiktlig okulär besiktning har utförts av Madeleine Marklund vid Norrbryggan AB. Areauppgifter till grund för värdebedömningen har hämtats från enkla mätningar på plats. Utförd 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 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 Holmsund 7:181, adress Lövöudden 73, 913 33 Holmsund, se bilaga 1.

Planförhållanden
Detaljplan: Holmsund 7:126 mfl, AKT 2480K-P2020/9 Se bilaga 1.

Vatten & Avlopp samt el
Fastigheten har enligt ägaren kommunalt vatten via en förening med vattenmätare per fastighet och eget avlopp. Taxeringen säger eget vatten. Avlopp med ny infiltrering från 2008.

Servitut, Inskrivningar, rättigheter
Andel i Holmsund GA:13, väg, se bilaga 1.

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	1 655 000 kr
Markvärde	1 791 000 kr
Summa	3 446 000 kr

Inteckningar
Värderingsobjektet har 6 inteckning på 1 940 000 kr vid värdetidpunkten.

Omgivning
Fritidshus och villaområde. Skog, natur och havet nära. Det är ca 5 km till Holmsund med grundskola och matvarubutik. Det är 20 km in till Umeå.

Tomtbeskrivning
Fastigheten har en areal om totalt 1 854 kvm. Gårdsbelysning och en enkel uteplats, flaggstång. Ca 35 m till strandkanten.

Byggnads-beskrivningvv
1-plansvilla, grå målad träpanel och grusad plåt på tak, 3-glasfönster. Stor altan mot vattnet och 4m x 4 m inglasad altan. Mindre uthus med 3 separata dörrar och en inglasad ute del.

Rumsindelning
Entré/hall: Laminatgolv med mörkgrått klinkermönster, vit vägg och vitt tak.
Vardagsrum, matsalsdel och kök i ett med laminatgolv med träparkett mönster, vit vägg i kök och grå fondvägg vid matsalsdel. Vedkamin centralt placerad och den är även kopplad till uppvärmning genom fläktsystemet, enligt ägaren.
Kök med vita luckor och lådfronter. Köksspis Husqvarna, induktionshäll och ugn. Fläkt Bosch, diskmaskin Siemens, kyl och frys Samsung. Två

rostfria hoar. Mörkgrå tapet med glas skiva framför, bakom spis och diskbänk.
Tvättstuga och pannrum innanför köket med en grovingång. Ljusblå våtrumsmatta, Torktumlare Bosch och tvättmaskin Cylinda, en rostfri fristående tvättho. Garderober, hyllor och arbetsbänk. El centralen sitter vid grovingången. Elpanna Nibe Fighter 310P - en frånluftsvärmepump.

Badrum med ljus våtrumsmatta och ljust lila våtrumsvägg. Toastol, handfat och badkar.
Sovrum 1 Plastmatta, ljusblå tapet på vägg och vit takskiva, fasta garderober.
Sovrum 2 Plastmatta, svart och vit blommig fondvägg och vit vägg, vit takskiva, fasta garderober.

Uthuslänga med 3 separata dörrar. Gråmålad träpanel, 2 glasfönster och plåttak. Inglasad altandel med plastmatta och skjutdörrar. Direktverkande el element. Varken vatten eller avlopp inkopplat, tidigare var det sommarvatten.

Dörr 1 Holmsundsparkett, ljusblå vägg och träpanel i tak, rum innanför med röd plastmatta och klarblå vägg, vitt tak.

Dörr 2 plastmatta, grå tapetserad vägg, vitmålad träpanel i tak, köksdel med ljus vägg och träpanel i tak. Köksspis Husqvarna Regina med 4 kokplattor, Kyl/frys och rostfri diskbänk, vitt kakel bakom spis och diskbänk. Mörkbruna skåpfronter.

Dörr 3 Förråd med äldre frysbox, garderober och förvaring.

Två mindre förråd i fil med uthuset.

Carport 6m x 6m i samma stil som bostadshuset. Grusbädd.

Försäkring Folksam.

Byggteknik Byggår 2008. 1-plansvilla med torpargrund. 3 -glasfönster. Gråmålad träpanel och plåttak. Stor altan och en inglasad del av altan mot vattnet.

Uppvärmnings-system och ventilation Direktverkande el. Nibe Fighter 310P - en frånluftsvärmepump. Vedeldning i kamin.

Fläktsystem via uppvärmningen.

Areor Bostadsyta 101 kvm, biyta 0 kvm, enligt taxeringsuppgifterna.

Övrig info Uthuslängan är ca 8 m x 11 m. Carporten är 6m x 6m med grusbädd. Vatten via en förening från det kommunala med separat mätare per hushåll – kostnad per år ca 2500 kr enligt ägaren.

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

En analys av ortsprismaterialet, se bilaga 2, visar att köpeskillingskoefficienten (pris/taxeringsvärde) över tid i området pekar mot 1,3 d.v.s. att man i genomsnitt betalar 1,3 gånger taxeringsvärdet vid värdetidpunkten. Köpeskillingskoefficienten multiplicerad med taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten på ca 4 500 000 kr.

Kvm priset pekar mot 45 000 kr/kvm det ger ett värde på 4 500 000 kr. Huset har en större kvm yta än många i jämförelsen. Huset är väl omhändertaget med fina ytskikt.

Med beaktande av underhållsskick, standard och läge bedöms marknadsvärdet vara 4 500 000 kr.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet – Umeå Holmsund 7:181 - vid värdetidpunkten 26 februari 2025, vara:

4 500 000 kr
Fyra miljoner femhundratusen KRONOR

Jämförelsetal	
Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde	1,3
Bedömt marknadsvärde/boarea	ca 44 500 kr/m²

Luleå 2025-02-26 Risberg 2025-02-26

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

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

metria | FastighetSök

Bilaga 1

036 Allmän 2024-10-18

Fastighet

Beteckning
Umeå Holmsund 7:181

UUID:
909a6a85-5641-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:
240033324

Län- och kommunkod
2480

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-04-22

Distrikt
Holmsund

Distriktskod
323003

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2024-10-17

Adress

Adress

Lövöudden 73
913 33 Holmsund

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7072187.2	766931.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 854 kvm	1 854 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	1991-11-13	91/3398
Köp (även transportköp): 1991-10-06 Ingen köpeskilling redovisad.			
	1/2	2008-08-05	08/16260
Gåva: 2008-02-05 Ingen köpeskilling redovisad.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-03-20, 521 753 sek. beslutsnr 1224924785 **Anmärkningar:** Avser inskrivet ägande 788708a6-50F1-4D63-934B-FBD2BC19CE74	2024-03-25	D-2024-00092793:1
Utmätning 2024-03-20, 521 753 sek. beslutsnr 1224924652 **Anmärkningar:** Avser inskrivet ägande 788708a6-50F1-4D63-934B-FBD2BC19CE74 Avser inteckning 11/17425 Avser inteckning 13/8314	2024-03-25	D-2024-00092792:1
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas **Anmärkningar:** Avser inskrivet ägande 788708a6-50F1-4D63-934B-FBD2BC19CE74 Avser inteckning 11/17425 Avser inteckning 13/8314	2024-04-19	D-2024-00122522:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1.940.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	150.000 SEK	1991-11-13	91/14948
2	100.000 SEK	2000-03-15	00/3112
3	61.000 SEK	2006-01-18	06/1322
4	1.289.000 SEK	2008-09-12	08/19387
5	173.000 SEK	2011-09-13	11/17425
6	167.000 SEK	2013-04-26	13/8314

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Holmsund 7:126 med flera	2020-05-20 Laga kraft: 2020-06-24 Genomf. start: 2020-06-25 Genomf. slut: 2025-06-24	2480K-P2020/9

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

324039-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde
2024	3.446.000 SEK

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

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

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Umeå Holmsund GA:13

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1966-04-04	24-HOB-1126

Ursprung

Umeå Holmsund 7:152

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
AC-Holmsund Stg 779ö	1991-11-27	2480-91/120

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 2022-06-01

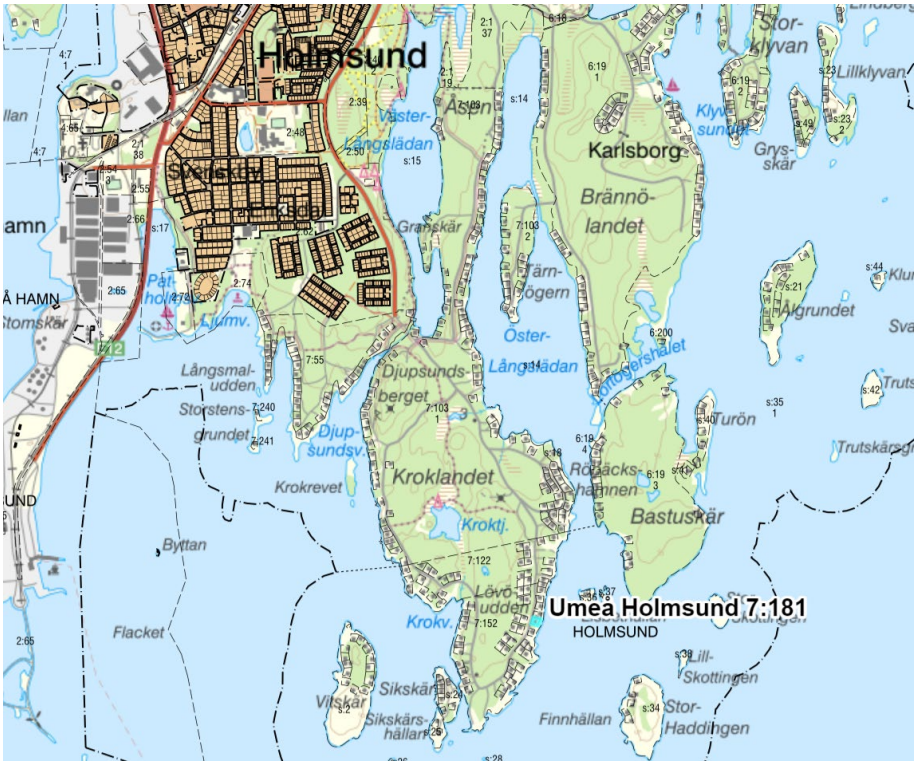
Län	Kommun	Vo	Typkod	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Belägenhet	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng
Västerbottens län	Umeå	2480517	220	SUNNANVINDEN 2	Skärgårdsstigen 22	2025-01-24	4 795	29 417	1,31	491	3	163	163	0	2010	2009	31
Västerbottens län	Umeå	2480022	220	HOLMSUND 7:121	Lövöudden 730	2024-09-25	2 060	42 917	1,36	1 912	3	51	48	15	1962	1962	26
Västerbottens län	Umeå	0	220	HOLMSUND 6:219	Bastuskär 24	2024-08-16	1 550	24 219	1,12	1 832	1	64	64	0	1958	1940	20
Västerbottens län	Umeå	0	220	HOLMSUND 7:178	Lövöudden 67	2024-07-18	4 000	47 059	1,32	1 788	2	85	85	0	1980	1980	32
Västerbottens län	Umeå	0	220	HOLMSUND 7:184	Lövöudden 87	2024-06-04	2 800	46 667	1,35	2 166	3	60	60	0	1972	1972	17
Västerbottens län	Umeå	0	220	HOLMSUND 6:22	Åsen 71	2024-05-02	4 410	41 215	1,02	2 030	1	107	107	0	2007	2007	29
Västerbottens län	Umeå	0	220	HOLMSUND 6:72	Karlsborg 117	2024-04-26	4 295	29 621	1,13	1 977	3	147	145	10	2019	2019	29
Västerbottens län	Umeå	0	220	HOLMSUND 6:65	Karlsborg 116	2023-11-01	7 105	78 077	2,22	2 179	2	95	91	22	1994	1994	28
Västerbottens län	Umeå	0	220	HOLMSUND 6:68	Karlsborg 110	2023-10-17	6 500	65 000	1,81	1 959	2	100	100	0	2001	2001	32
Västerbottens län	Umeå	0	220	HOLMSUND 7:177	Lövöudden 65	2023-08-24	5 115	63 938	1,49	1 609	2	86	80	29	2019	2019	28
Västerbottens län	Umeå	0	220	HOLMSUND 6:169	Tärnögern 14	2022-11-11	5 950	50 000	1,44	1 711	2	119	119	0	2015	2015	30
Västerbottens län	Umeå	0	220	HOLMSUND 6:127	Storklyvan 55	2022-09-15	4 000		2,04	1 350	2	77	77	0	1995	1995	27
Västerbottens län	Umeå		220	HOLMSUND 6:225	Bastuskär 36	2022-06-08	2 250	28 125	1,38	1 928	1	80	80	0	1972	1954	21

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

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

KARTBILAGA Umeå Holmsund 7:181

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