

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UMEÅ
Bostadsrättsförening	HSB BRF SVALAN I UMEÅ
Lägenhet nr	52-3257-1-11
Värdetidpunkt	2025-11-22



Foto huvusbyggnad i tre våningar, ljus rosa tegelfasad med vita detaljer.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	14
	Bilaga II Kartor	15
	Bilaga III Planritning	17
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-22.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	UMEÅ
Bostadsrättsförening	HSB BRF SVALAN I UMEÅ
Lägenhet nr	52-3257-1-11
Adress	MARIEHEMSVÄGEN 27 P LGH 1201 906 52 Umeå
Område	Mariehöjd
Bostadsrättshavare	D-nr F-1977-25-24

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 52-3257-1-11 i HSB BRF SVALAN I UMEÅ i Umeå kommun ligger 5 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 101 m² fördelat på 4 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 8 088 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el IMD preliminär förbrukning på 304 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

2 200 000 KRONOR

Tvåmiljonertvåhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 2 090 tkr - 2 310 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

21 782

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-21 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2035-06-17, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 52-3257-1-11, Skatteverkets lgh nr 1201
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns
Planlösning	Hall, två badrum, tre sovrum, kök och vardagsrum.
Boarea	101 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 4 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Övrigt	Förråd finns.
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och klinker
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målat
Kök	Spishäll (IKEA), ugn inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Cylinda), kyl (Gorenje), frys (Gorenje) Vinkel kök med matplats. Normal standard, normalt skick. IKEA kök från 2010-talet
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/bad, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	8 088 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Källa: Bostadsrättshavaren
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el IMD preliminär förbrukning på 304 kr.
	Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Inre underhållsfond 2 198 kr

Pantsättning Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2023

Bostadsrättsförening HSB Bostadsrättsförening Svalan i Umeå, orgnr 716463-7949

Fastighetsbeteckning Flyttfågeln 10

Ålder Byggår 1992

Byggnader

Totalt 25 st lägenheter och 0 st lokaler

Ytor *Bostäder* 1 914 m²

Lokaler 0 m²

Gemensamma utrymmen Tvättstuga, övernattningsrum/lgh och cykelförråd

Garage 0 st

P-platser 28 st

Omgivning Flerbostadshus

Avstånd 5 km till kommunens centralort

Inom 1 km finns f-9 skola, matbutiker och vårdcentral. Stadsbuss finns.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde 34 000 000 kr, taxeringsår 2022

Skulder till kreditinstitut 8 747 368 kr, motsvarande ca 4 570 kr/m² totalyta

Yttre fond 4 205 941 kr

Höjning av avgift 5 % 2024-01-01

Kontaktperson BRF Erik Sehlstedt, ordförande

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs 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 och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

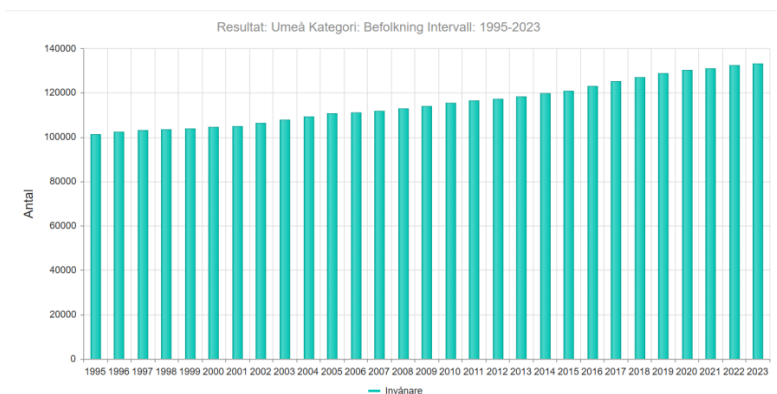
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Umeå kommun ligger i Västerbottens län och är den största kommunen i Norrland sett till befolkningens mängd. Kommunen präglas av en varierad natur med kust mot Bottenviken, älvdalar längs Umeälven och stora skogsområden. Umeå är både kommunens och regionens centralort, med andra viktiga tätorter som Holmsund, Hörnefors och Sävar. Kommunen har en befolkning på nästan 135 000 personer (2023, MSCI), varav en övervägande majoritet bor i Umeå stad. Staden har en stark befolkningstillväxt och är en av Sveriges snabbast växande kommuner. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

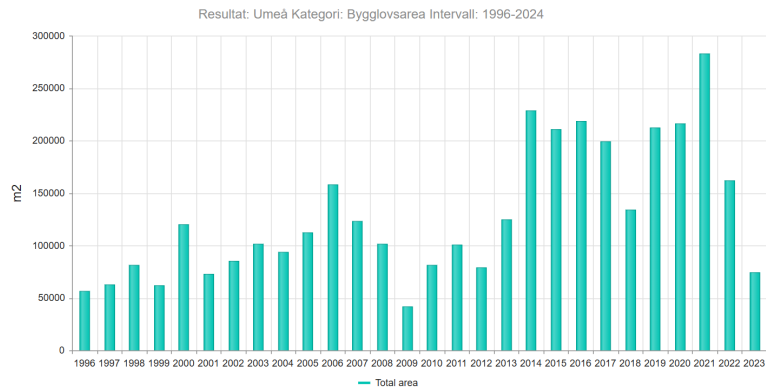
Umeå är en viktig transportnod i norra Sverige, med välutvecklade väg-, järnvägs-, sjö- och flygförbindelser. Europavägarna E4 och E12 möts i Umeå, vilket ger goda vägförbindelser både söderut mot Sundsvall och Stockholm samt västerut mot Norge. Riksväg 363 sträcker sig inåt landet mot Vindeln och Sorsele. Umeå har två järnvägsstationer – Umeå Central och Umeå Östra – där både SJ och Norrtåg trafikerar Botniabanan och stambanan genom övre Norrland, med anslutningar mot Sundsvall, Stockholm och Luleå. Umeå hamn, belägen i Holmsund, är en av de viktigaste godshamnarna i norra Sverige och hanterar stora volymer av containertrafik, bulklast och skogsprodukter. Hamnen har färjeförbindelser till Vasa i Finland genom Wasaline, vilket gör Umeå till en central del av den öst-västliga transportkorridoren mellan Sverige och Finland. Den lokala kollektivtrafiken drivs av Länstrafiken Västerbotten och Ultra, som erbjuder bussförbindelser inom staden och till kranskommunerna. Umeå Airport, belägen endast 10 minuter från centrum, är Norrlands största inrikesflygplats och har dagliga avgångar till Stockholm samt andra svenska och internationella destinationer.

Näringsliv

Umeå har ett dynamiskt och diversifierat näringsliv, där forskning, industri och tjänstesektor samverkar. Kommunen har nästan 6 000 registrerade företag, och de största branscherna inkluderar utbildning, hälso- och sjukvård, IT och teknikutveckling. I kommunen finns två universitet: Umeå universitet och Sveriges Lantbruksuniversitet, vilket utgör en viktig del i kommunens näringsflora. De största arbetsgivarna i kommunen är Umeå universitet, Norrlands universitetssjukhus (Region Västerbotten), Umeå kommun och Volvo Lastvagnar AB. Utöver dessa har IT- och teknikföretag, såsom Ålö och Algoryx, samt kreativa näringar en stark närvaro. Turismen är en växande näring, där evenemang, kultur och naturupplevelser lockar besökare. Umeå har ett rikt kulturliv med institutioner som Bildmuseet, Norrlandsoperan och Väven. Staden är också känd för sina festivaler och idrottsevenemang. Kommunen har ett brett utbud av hotell, konferensanläggningar och restauranger som bidrar till besöksnäringen.

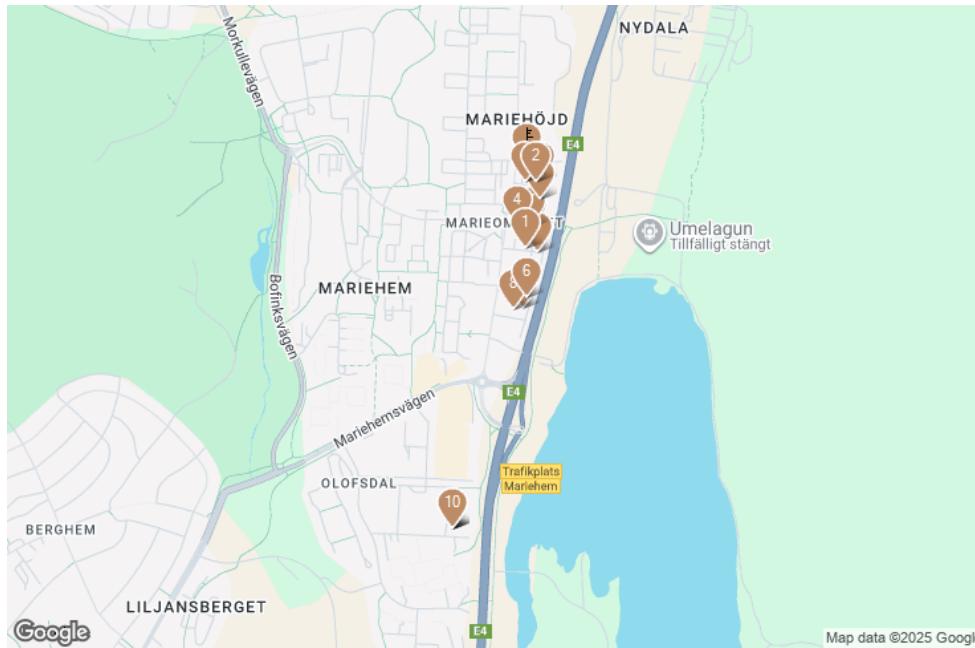
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 75 000 m² (år 2023) och närmare 300 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

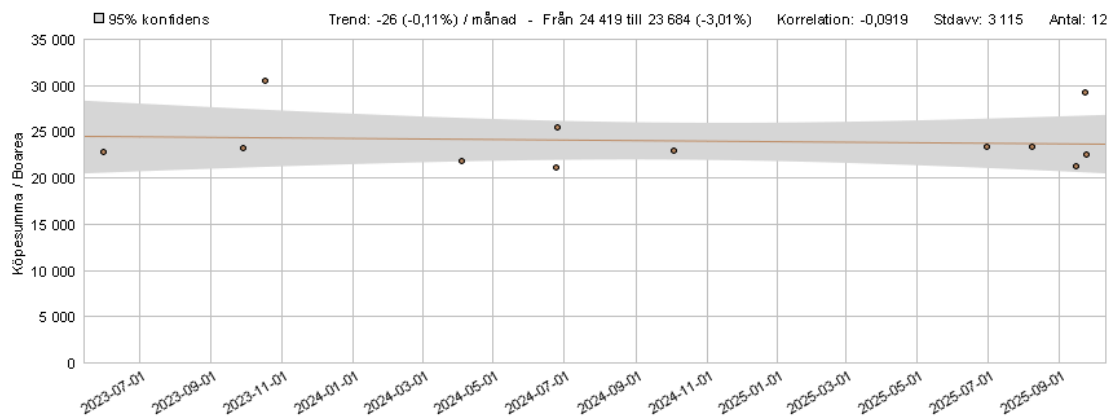


7.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 4 rum och kök och boyta 92 - 100 m².

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 950 000 - 2 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 21 081 - 30 526 kr/m² med medel 23 990 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Mariebo 3 Mariestrand	Mariehemsvägen 146	2025-09-24	92	4	2	2007	6 759	22 500	2 070 000
Brf Sångfågeln 2	Mariehemsvägen 180	2025-09-23	93	4	4	2009	6 581	29 193	2 715 000
Brf Sångfågeln 2	Mariehemsvägen 182	2025-09-15	94	4	2	2008	6 585	21 276	2 000 000
Sångfågeln 1	Mariehemsvägen 150	2025-08-08	94	4	2	2007	7 638	23 351	2 195 000
Riksbyggen Brf Sångfågeln 2	Mariehemsvägen 170	2025-06-30	94	4	2	2009	6 585	23 404	2 200 000
Mariebo 1	Mariehemsvägen 122	2024-10-04	100	4		2007	8 104	23 000	2 300 000
Sångfågeln 1	Mariehemsvägen 152	2024-06-25	94	4	1	2007	7 154	25 478	2 395 000
	Mariehemsvägen 118	2024-06-24	92,5	4	1	2007	7 163	21 081	1 950 000
RBF Mariebo 3	Mariehemsvägen 144	2024-04-04	100	4	4	2008	6 956	21 900	2 190 000
HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå	Istidskatan 9A	2023-10-17	95	4	2	2022	6 064	30 526	2 900 000
Mariestrand 2	Mariehemsvägen 116	2023-09-28	100	4	2	2007	6 111	23 300	2 330 000
BRF Sångfågeln 1	Mariehemsvägen 152	2023-05-31	94	4	2	2007	6 098	22 872	2 150 000
Medel								23 990	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 200 000 kr, motsvarande 21 782 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

2 200 000 KRONOR

Tvåmiljonertvåhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 2 090 tkr - 2 310 tkr

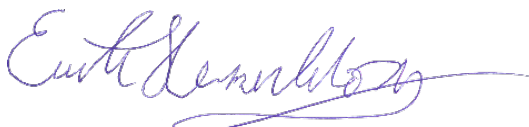
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

21 782

Umeå 2025-11-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvusbyggnad i tre våningar, ljus rosa tegelfasad med vita detaljer.



Foto huvusbyggnad i tre våningar, ljus rosa tegelfasad med vita detaljer.



Foto utsikt från balkongen, lekplats med gunga och rutschbana.

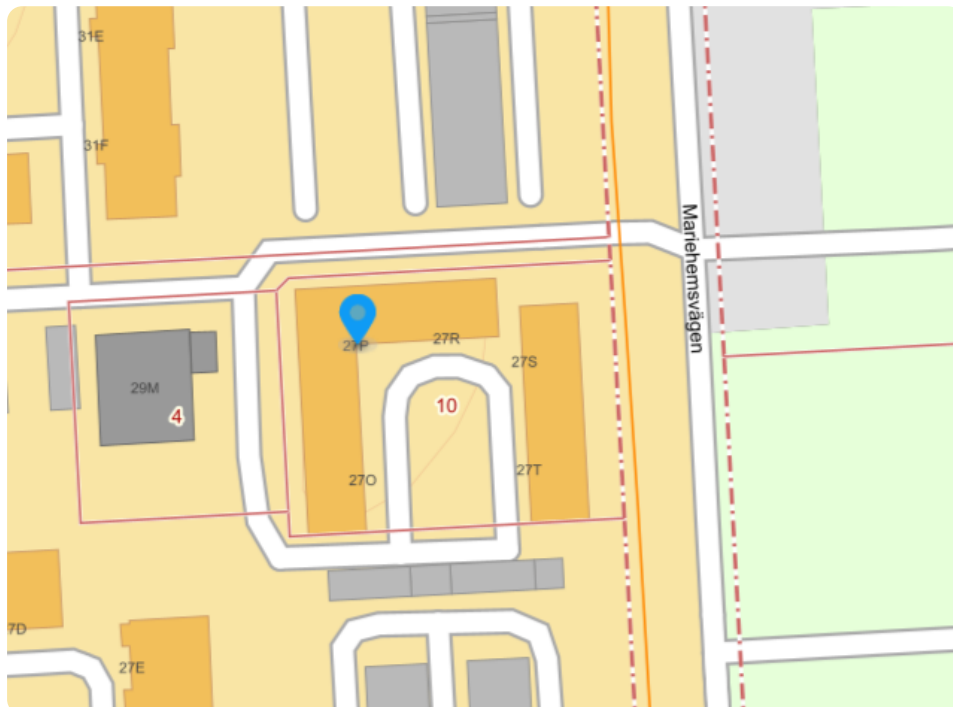


Foto Förrådslänga och carports, vitmålad träfasad.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

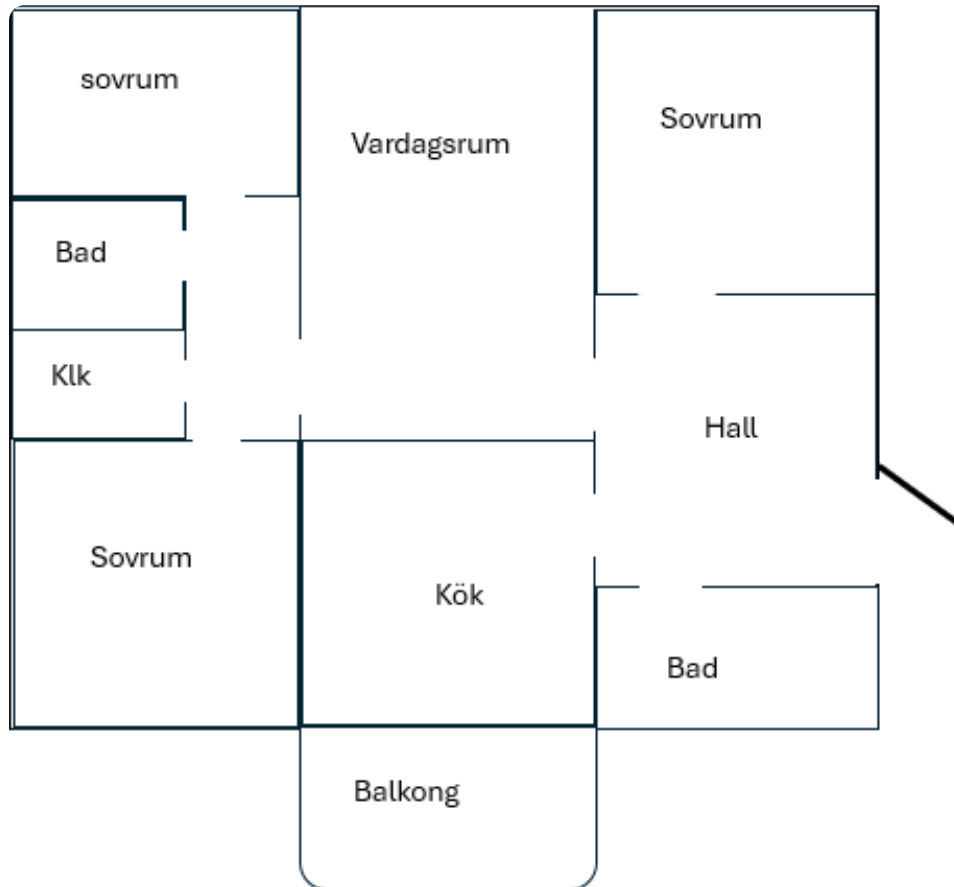


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Umeå Flyttfågeln 10	UUID 909a6a85-44c9-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 240028852	Senaste ändringen i allmänna delen 1992-12-03
Län- och kommunkod 2480	Distrikt Umeå Maria	Distriktskod 323008	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2003-08-28
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-20

Adress

Adress

Mariehemsvägen 27 O, 27 P, 27 R, 27 S, 27 T
906 52 Umeå

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716463-7949	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1991-09-04	Akt 91/1648
-----------------------------	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Hsb Bostadsrättsförening Svalan I
Umeå
Box 14
901 02 Umeå
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf
Svalan I Umeå

Berört fång

91/1648, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1991-04-25
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 21 113 000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		8 547 000 SEK	1993-02-23	93/2708A
	Anmärkningar Utbyte 03/17214			
2		6 232 100 SEK	1993-02-23	93/2708B
	Anmärkningar Utbyte 03/17214			
3		6 122 770 SEK	1993-02-23	93/2710
4	Fastigheten har skriftligt pantbrev	211 130 SEK	1993-02-23	93/2712

Ajourföraende inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Skellefteå

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Umeå Flyttfågeln GA:2-4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Flyttfågeln	1990-03-12 Genomf. start: 1990-04-11 Genomf. slut: 1995-12-31	2480K-P81/1990

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Ledning	Förmån	Officialservitut	2480K-27/1991.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Umeå Flyttfågeln 10

Last
Umeå Flyttfågeln 5

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Byggnad,väg	Förmån	Officialservitut	2480K-92/96.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Umeå Flyttfågeln 10

Last
Umeå Flyttfågeln 5

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	302845-5	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	36 000 000 SEK	26 000 000 SEK	10 000 000 SEK

Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
716463-7949 Hsb Bostadsrättsförening Svalan i Umeå Box 14 90102 Umeå		1 / 1	Bostadsrättsföreningar
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 40948536 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
10 000 000 SEK	2480090	2 392 kvm	4 181 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 40947536 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
26 000 000 SEK	2480090	1 914 kvm	2 392 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1992		1992
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1991-04-19	2480K-27/1991
Fastighetsreglering		1992-12-03	2480K-92/96
Ursprung			
Umeå Flyttfågeln 5			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7090204.5	762073.1
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 515 m ²	2 515 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Ac-Umeå Flyttfågeln:10	1991-11-27	2480-91/120	

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige