

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Umeå
Bostadsrättsförening	BRF Holmsundshus nr1
Lägenhet nr	Lägenhet nr 212481001-0041
Värdetidpunkt	Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar med vit fasad och röda detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Umeå	Bostadsrättshavare	F-234-25-24
Bostadsrättsförening	BRF Holmsundshus nr1	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 212481001-0041	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Centralgatan 17C 913 31 Holmsund	Besiktningstidpunkt	2025-03-04

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 3 av 3. Balkong.
Boarea	38,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Holmsund, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och kommersiella lokaler. Förskola, skola och hälsocentral finns inom ca 500 meter. Ytterligare utbud med service finns även det i närområdet. Allmänna kommunikationer finns i form av regionbussar.
Månadsavgift	2 836 kr/mån. I avgiften ingår värme, va, kabel-tv, internet. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

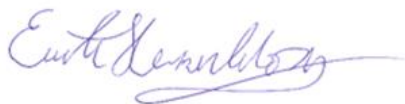
800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 760 000 – 840 000 kronor

Kr/kvm Boarea	20 799 kr/kvm
---------------	---------------

Umeå 2025-03-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. 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 bostadsrättsförening 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 objektet har skett av Lars Lindqwist utan närvaro av bostadsrättshavaren.

	Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.
--	--

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr 212481001-0041
Läge i byggnaden		Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1952
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök
Balkong/uteplats		Balkong
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Äldre med normal standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (Futurum), kyl/frys (Electrolux), bänkdiskmaskin.
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Inga akuta Underhållsbehov.

Inre underhållsfond	1 290,40 kr ingen avsättning sker.
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Holmsundshus nr1
Fastighetsbeteckning		Linnean 7
Byggnader		Tre flerbostadshus 3 våningar
		Totalt 50 st lägenheter och 7 st lokaler
Ytor	Bostäder	2 699 kvm
	Lokaler	507 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd.
	Garage	8 st
	P-platser	25 st

Taxeringsvärde	22 372 000 kr
Långfristiga skulder	6 883 739 kr, motsvarande ca 2 147 kr/kvm totalyta
Yttre fond	2 525 605 kr
Underhåll	Uppgift saknas
Höjning av avgift	Uppgift saknas
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2020-08-06. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten utan möbler. 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 bostadsrätter om 1-2 rum och kök har gjorts i föreningen från 2020-01-01 och framåt med en boarea mellan 37 och 52 kvm.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 695 000 – 1 230 000 kr med ett snitt på 927 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna mellan ca 17 050 – 23 400 kr/kvm med ett snitt på 20m 828 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

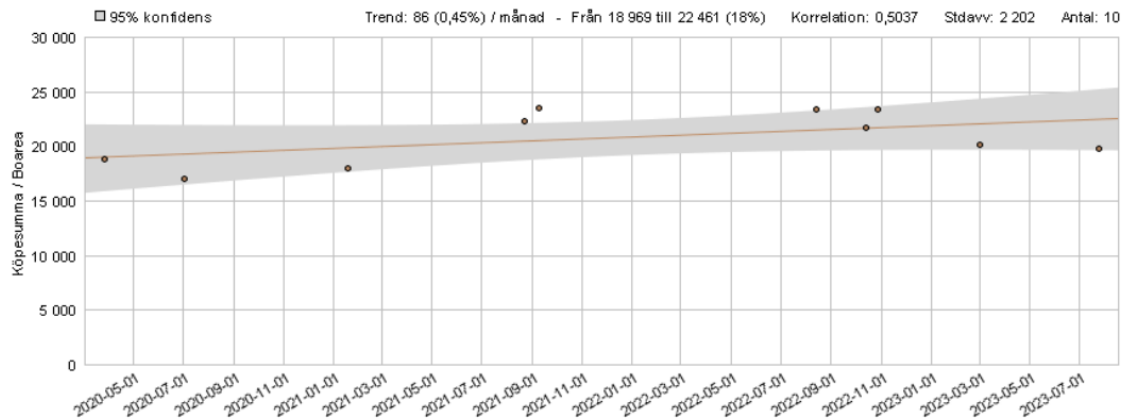


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenheten är äldre med normal standard, eftersatt underhåll. Värde bedöms därav återfinnas i medelnivå.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i tre plan med källare, vit panel med röda detaljer.

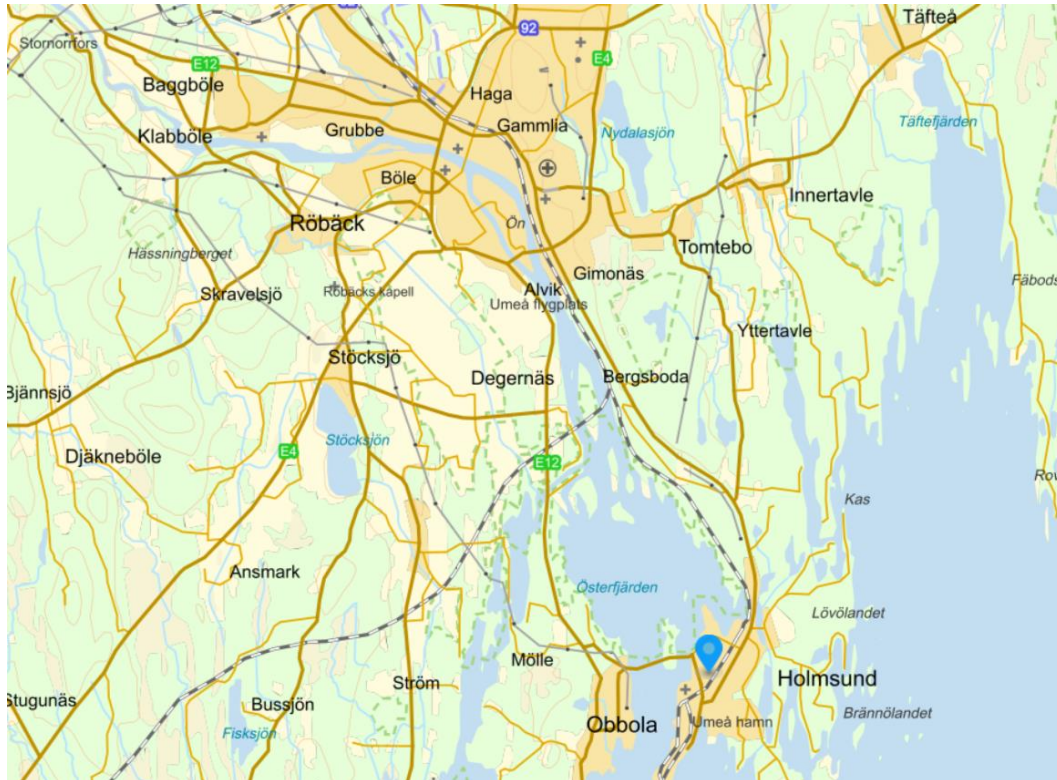


Foto, huvudbyggnad i tre plan vit panel röda detaljer, carportar.

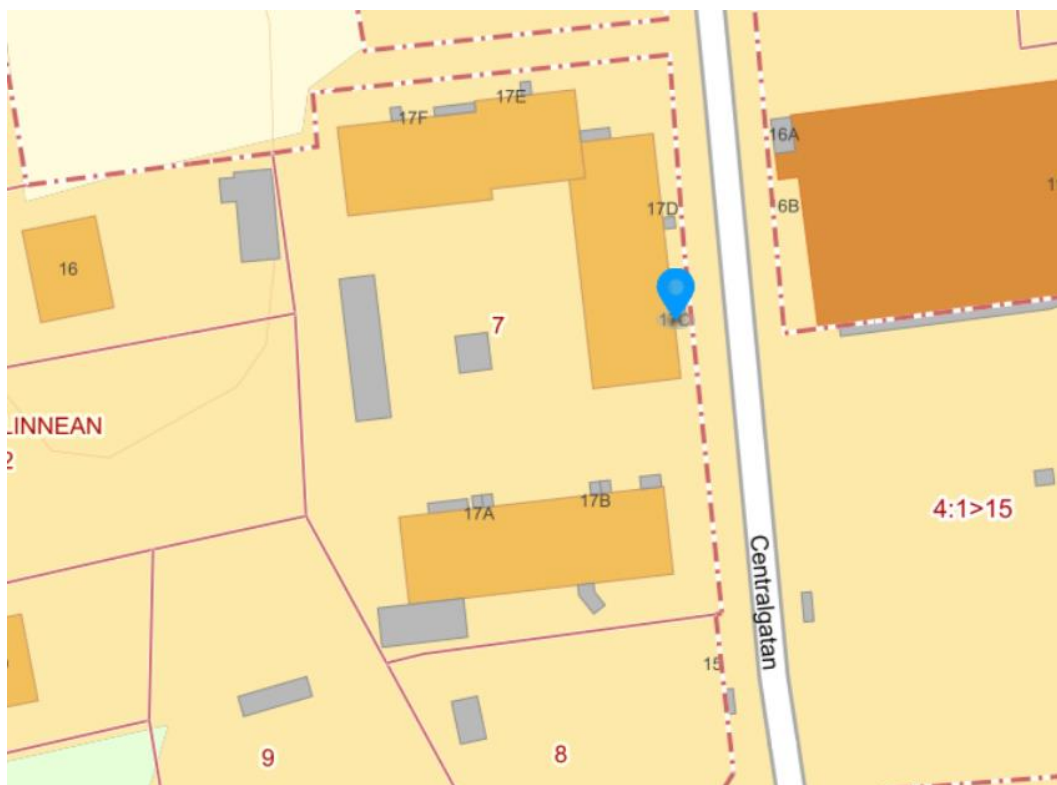


Foto, utsikt från balkong.

Kartor



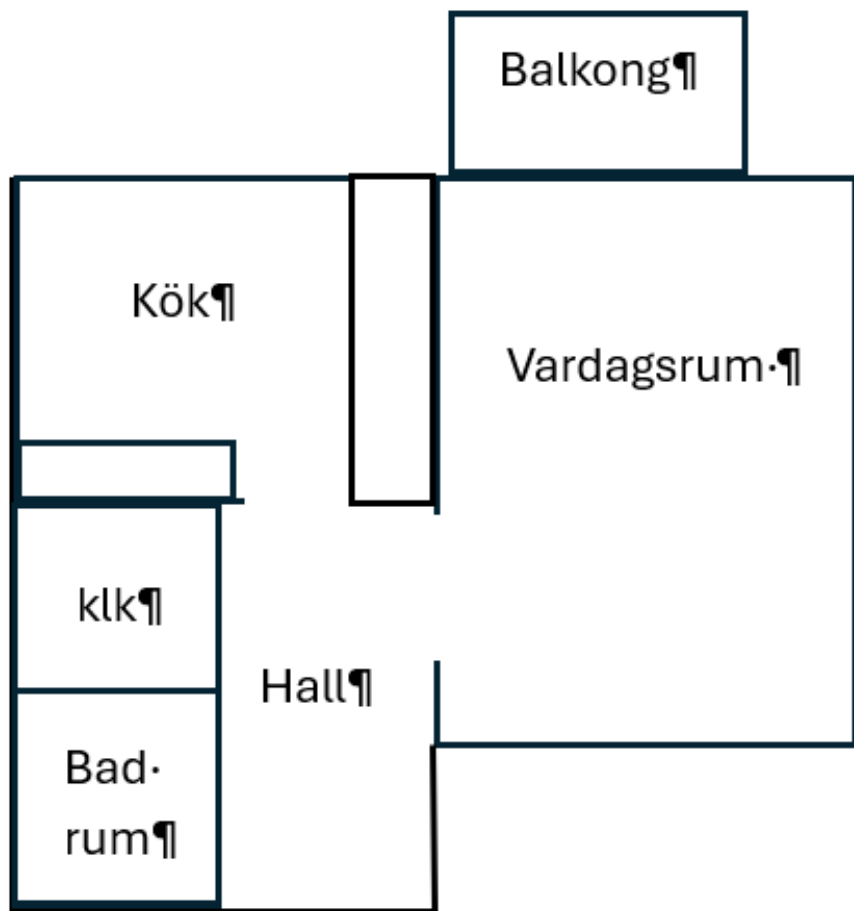
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Umeå Linnéan 7	UUID: 909a6a85-6ef4-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 240039647	Län- och kommunkod 2480	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-05-08
Distrikt Holmsund	Distriktskod 323003	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-19

Adress

Adress

Centralgatan 17A-F
913 31 Holmsund

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7075634.3	764821.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 296 kvm	4 296 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
794000-1725	1/1	1951-10-10	51/671
Riksbyggen Bostadsrättsförening Holmsundshus Nr 1			
Box 3013 903 02 Umeå			
Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Holmsundshus Nr 1			
Köp (även transportköp): 1951-10-03 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Övriga fång 53/53, 53/113, 53/54, 56/235			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 15

Totalt belopp: 7.229.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200.000 SEK	1956-05-30	56/1495
2	120.000 SEK	1956-05-30	56/1496
3	80.000 SEK	1956-05-30	56/1497
4	100.000 SEK	1956-05-30	56/1498
5	100.000 SEK	1956-05-30	56/1499
6	250.000 SEK	1956-05-30	56/1500
7	48.600 SEK	1956-05-30	56/1501A
Anmärkning: Utbyte 56/1750 Utbyte 83/7141			
8	71.400 SEK	1956-05-30	56/1501B
Anmärkning: Utbyte 83/7142 Utbyte 56/1750			
9	519.700 SEK	1984-05-02	84/3172
10	308.700 SEK	1987-09-16	87/8552
11	726.600 SEK	1987-09-16	87/8553
12	260.300 SEK	1993-02-08	93/1908
13	2.832.200 SEK	1995-01-17	95/890A
Anmärkning: Utbyte 95/14947			
14	1.167.800 SEK	1995-01-17	95/890B
Anmärkning: Utbyte 95/14947			
15	443.700 SEK	2019-05-03	D-2019-00202665:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Holmsund	1955-04-22	2480K-P HO A1/2 Akt

Planer	Datum	Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Plananmärkning: Består av 3 planer norra, mellersta och södra delen.		
Tomtindelning: Linnéan	1956-01-05	24-HOS-495 Akt
Stadsplan: Storgatan mm	1972-02-01	2480K-P HO A1/46 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
296463-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde			
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	22.372.000 SEK	17.988.000 SEK	4.384.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
794000-1725 Riksbyggen Bostadsrättsförening Holmsundshus Nr 1 Box 3013 903 02 Umeå	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 023953536.			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde		
4.384.000 SEK	2480102		
Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt		
3 373 kvm	1.300 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 023951536.			

Taxeringsvärde 17.600.000 SEK	Bostadsyta 2 699 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.537.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1974

Värderingsenhet lokaler 023952536.

Taxeringsvärde 388.000 SEK	Lokalyta 507 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 126.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår 2005	Värdeår 1974

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1956-02-08	24-HOB-584 Akt
Sammanläggning	1956-04-17	Akt

Ursprung

Umeå Holmsund 1:329, 1:336, 1:337
Umeå Linnéan 1-3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
AC-Holmsund Linnéan 7	1991-11-27	2480-91/120 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

Tas från Metria fastighetssök (038 allmän + taxering)