



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	UMEÅ
Bostadsrättsförening	BRF MARIEHÖJD 6
Lägenhet nr	52-3269-1-70
Värdetidpunkt	2025-12-29



Foto huvudbyggnad, i sex våningar, ljus tegelpanel.

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

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 2025-12-29.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	UMEÅ
Bostadsrättsförening	BRF MARIEHÖJD 6
Lägenhet nr	52-3269-1-70
Adress	Istidsgatan 9 C 906 57 Umeå
Område	Umeå Maria
Bostadsrättshavare	D-nr F-1653-25-24

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 52-3269-1-70 i BRF MARIEHÖJD 6 i Umeå kommun ligger 4 km från centralorten och annan service finns i närområdet. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 66,5 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 3 av 6.

Månadsavgiften är 5 113 kr/mån. I avgiften ingår värme, kabel-TV, bredband och bostadsrättstilläggsförsäkring. Kostnad för hushållsel och varmvatten faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

2 000 000 KRONOR

Tvåmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 1 900 tkr - 2 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

30 075

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 2025-12-29 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog representant för bostadsrättshavare och personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag 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 2032-10-07, energiklass B.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 52-3269-1-70, Skatteverkets lgh nr 1204
Läge i byggnaden	Våning 3 av 6. Hiss finns
Planlösning	Hall, badrum, två sovrum, kök och vardagsrum.
Boarea	67 m ² Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett
Vägg	Tapet
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Electrolux), ugn inbyggd (Electrolux), micro inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Electrolux), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Rakt kök med köksö. Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Electrolux) Badrum med tvättmaskiner och golvvärme. Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Huset är byggt 2022.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 113 kr. I avgiften ingår värme, kabel-TV, bredband och bostadsrättstilläggsförsäkring. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 6 i Umeå, orgnr 769610-2826
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Skärvstenen 7
<i>Ålder</i>	Byggår 2022
<i>Byggnader</i>	1
	Totalt 82 st lägenheter och 0 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 4 996 m ²
	<i>Lokaler</i> 0 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Aktivitetsrum, bastu & relax, övernattningsrum.
	<i>Garage</i> 45 st
	<i>P-platser</i> 0 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	4 km till kommunens centralort
	Förskola/skola, vårdcentral, matbutik finns i närområdet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	125 200 000 kr, taxeringsår 2022
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	61 968 913 kr, motsvarande ca 12 404 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	618 000 kr
<i>Höjning av avgift</i>	2 % 1/1 2026
<i>Kontaktperson BRF</i>	Simon Blomberg - Ordförande kontakt: styrelse.mariehojd6@gmail.com

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

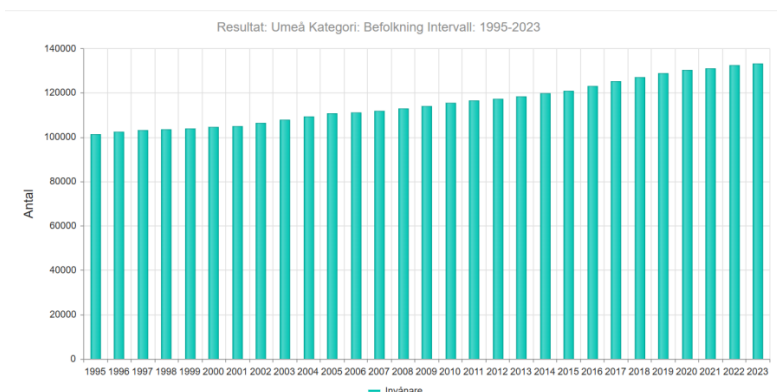
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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 befolkningsmängd. 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

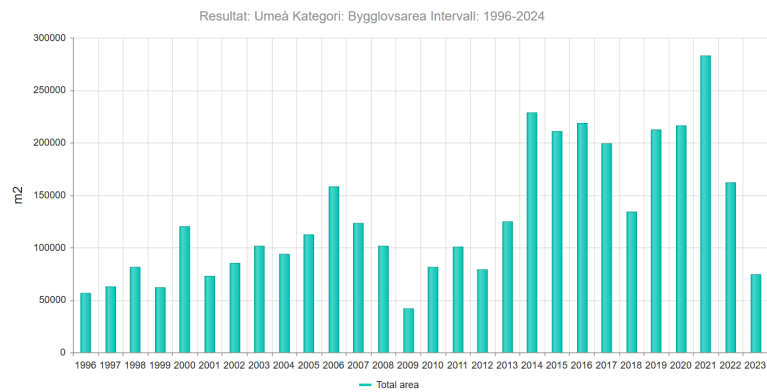
Umeå är en viktig transportnod i norra Sverige, med välutvecklade väg-, järnvägs-, sjö- och flygförbindelser. Europavägarna E4 och E12 möts i Umeå, vilket ger goda vägförbindelser både söderut mot Sundsvall och Stockholm samt västerut mot Norge. Riksväg 363 sträcker sig inåt landet mot Vindeln och Sorsele. 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.

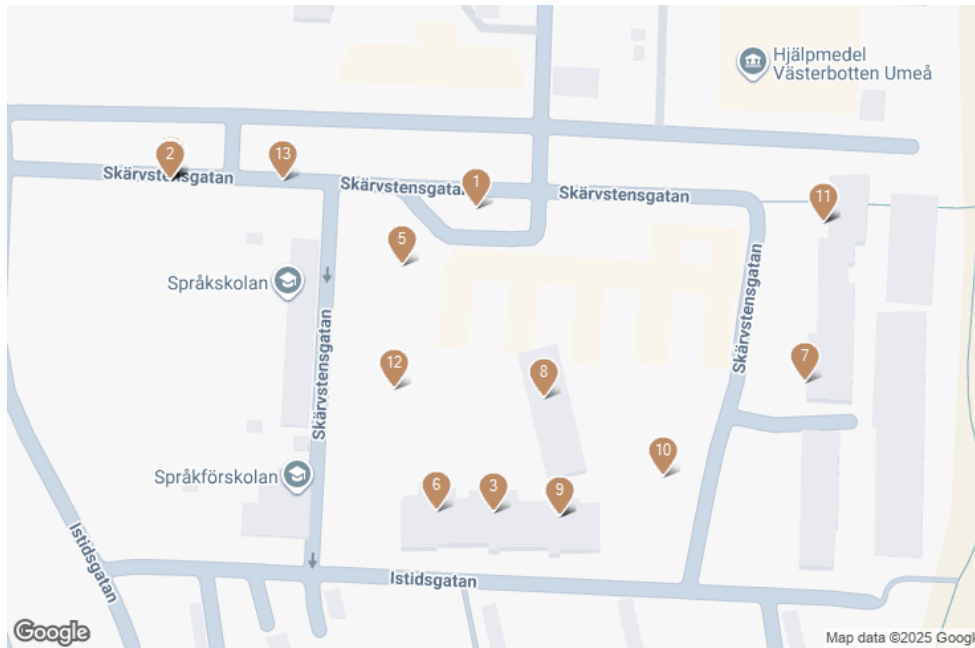
Byggande i kommunen

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:

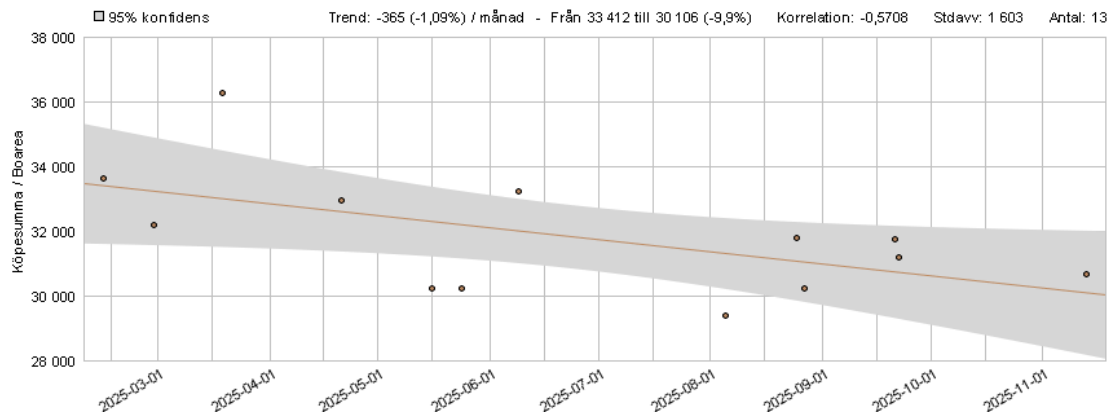


7.2 Ortsprisanalys

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 3 rum och kök och boyta 66 - 67 m².

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 940 000 - 2 395 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 29 393 - 36 287 kr/m² med medel 31 834 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Mariehöjd 1	Skärvstensgatan 18	2025-11-13	66	3	3		4 846	30 681	2 025 000
HSB BRF Mariehöjd 1	Skärvstensgatan 2	2025-09-22	66,5	3	5	2015	4 680	31 203	2 075 000
Brf Mariehöjd 1	Skärvstensgatan 30	2025-09-21	66	3	3	2018	4 986	31 742	2 095 000
Mariehöjd 1	Skärvstensgatan 2	2025-08-27	66	3	4	2015	4 680	30 227	1 995 000
Brf Mariehöjd 1	Skärvstensgatan 16	2025-08-25	66	3	3	2016-2017	4 468	31 818	2 100 000
Brf Mariehöjd 1	Skärvstensgatan 32	2025-08-05	66	3	4	2017-2018	5 061	29 393	1 940 000
Mariehöjd 4	Skärvstensgatan 52	2025-06-09	66	3	3	2019	4 392	33 257	2 195 000
HSB Brf Mariehöjd 1	Skärvstensgatan 24	2025-05-24	66	3	4	2018	5 062	30 227	1 995 000
Mariehöjd 1	Skärvstensgatan 28	2025-05-16	66	3	4	2018	5 061	30 227	1 995 000
HSB brf Mariehöjd 6	Istidsgatan 9C	2025-04-21	66	3	4	2022	4 899	32 954	2 175 000
HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå	Skärvstensgatan 48	2025-03-19	66	3	6	2018/2019	4 490	36 287	2 395 000
HSB Brf Mariehöjd 1	Skärvstensgatan 12	2025-02-28	66	3	4		4 680	32 196	2 125 000
Brf Mariehöjd 1	Skärvstensgatan 4	2025-02-14	66	3	4	2016-2018	4 680	33 636	2 220 000
Medel								31 834	

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 2 000 000 kr, motsvarande 30 075 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

2 000 000 KRONOR

Tvåmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 1 900 tkr - 2 100 tkr

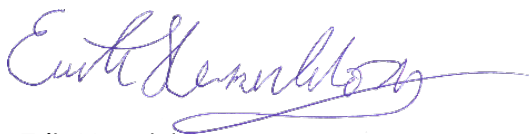
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

30 075

Västerbotten 2025-12-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNNA

Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, i sex våningar, ljus tegelpanel.

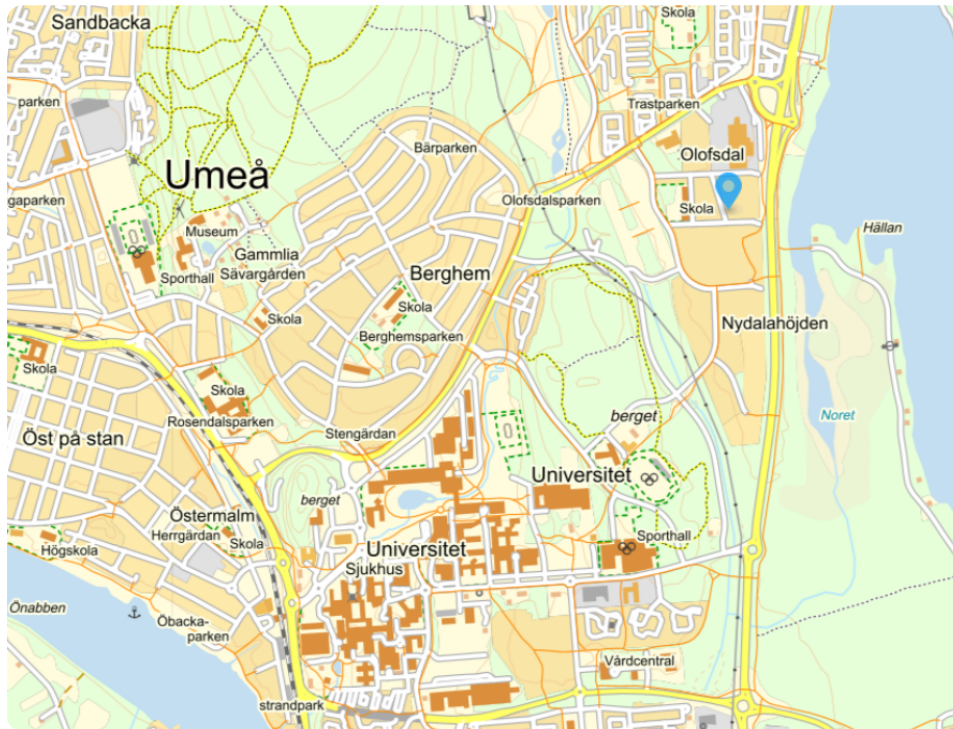


Foto huvudbyggnad, i sex våningar, ljus tegelpanel, inglasade balkonger.

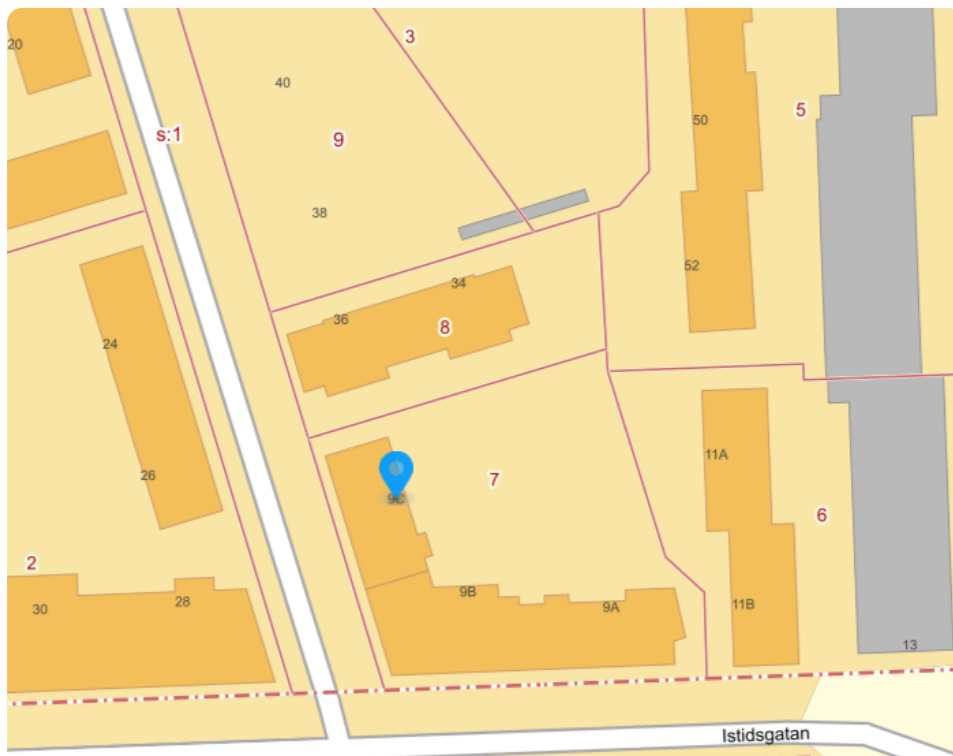


Foto innergård, gräsmatta, lekplats
cykelparkering.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

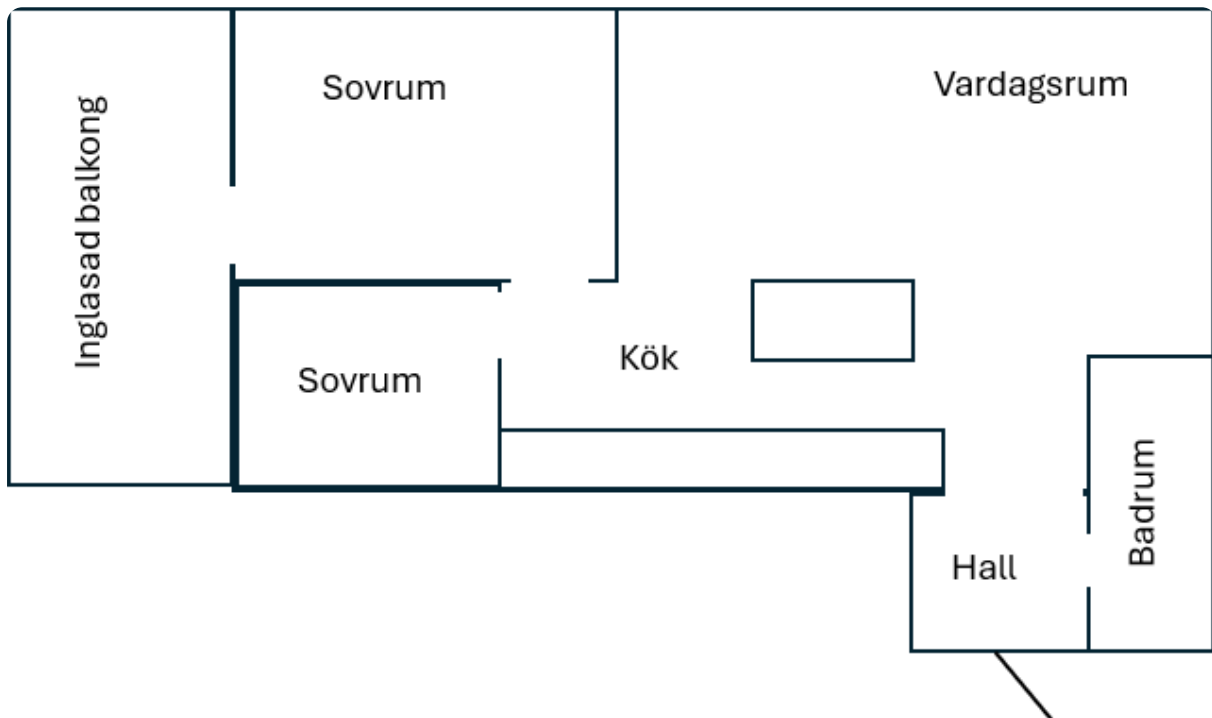


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
 FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Umeå Skärvstenen 7	UUID 4b511a35-08af-46f5-aff8-5845dc093041	Fastighetsnyckel 240215022	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-12-05
Län- och kommunkod 2480	Distrikt Umeå Maria	Distriktskod 323008	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-08-05
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-23

Adress

Adress
Istidsgatan 9 A, 9 B, 9 C
906 57 Umeå

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 769610-2826 Hsb Bostadsrättsförening Mariehöjd 6 I Umeå C/O Hsb Norr Box 14 901 02 Umeå Inskrivet ägarnamn: Hsb Bostadsrättsförening Mariehöjd 6 I Umeå	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2020-11-16	Akt D-2020- 00480012:1
Berört fång D-2020-00480012:1, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2020-10-28 Köpeskilling: 1 000 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 63 259 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	46 722 000 SEK	2020-12-21	D-2020-00538872:1
2	16 537 000 SEK	2021-07-21	D-2021-00323314:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Skellefteå
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfälligheter

Umeå Skärvstenen S:1

Gemensamhetsanläggningar

Umeå Skärvstenen GA:2,4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Detaljplan
Stadsliden 6:3 m.fl.

Datum

2016-08-24
Genomf. start: 2016-09-23
Genomf. slut: 2026-09-22
Laga kraft: 2016-09-22

Akt

2480K-P16/41

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder (320)

Taxeringsenhetsnummer

742436-1

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

134 800 000 SEK

därav byggnadsvärde

115 000 000 SEK

därav markvärde

19 800 000 SEK

Taxerade ägare

769610-2826
Hsb Bostadsrättsförening Mariehöjd 6 i Umeå
C/O Hsb Norr
Box 14
90102 Umeå

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301684980 (2025)

Taxeringsvärde

19 800 000 SEK

Riktvärdeområde

2480201

Byggrätt ovan mark

6 244 kvm

Riktvärde byggrätt

3 171 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301684981 (2025)

Taxeringsvärde

115 000 000 SEK

Riktvärdeområde

2480201

Bostadsyta

4 995 kvm

Hyra

9 740 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

2022

Tillbyggnadsår

Värdeår

2022

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen



Det finns pågående ärenden

Pågående ärenden

Status

Lantmäteriförrättning pågår

Ärende

21 6176

Datum

2022-04-14

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		2020-08-03	2480K-2020/84
Fastighetsreglering		2022-08-04	2480K-2022/122
Anläggningsåtgärd		2023-02-03	2480K-2022/180
Anläggningsåtgärd		2023-12-05	2480K-2023/114
Ursprung			
Umeå Skärvstenen 4			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7088929.8	762000.8
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
1	3 156 m ²	3 156 m ²	0 m ²
Total	3 156 m ²	3 156 m ²	0 m ²

Källa: Lantmäteriet

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