

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Uppsala
Bostadsrättsförening	BRF Kumminen
Lägenhet nr	4832
Värdetidpunkt	Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med tegelfasad.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Uppsala	Bostadsrättshavare	F-1025-25-03
Bostadsrättsförening	BRF Kumminen	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	4832	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Kummingatan 48C 754 48 Uppsala	Besiktningstidpunkt	2025-05-05

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 3 rum och kök, på våning 1 av 2. Uteplats ca 10 kvm delvis under tak, markis
Boarea	79,7 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Årsta i Uppsalas Kommun ca 3,3 km öster från Uppsalas centralstation, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Uppsala. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar/tåg.
Månadsavgift	5 320 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV (enligt fastighetsägaren). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

2 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 800 000 – 2 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	25 094 kr/kvm
---------------	---------------

Uppsala 2025-05-12

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Laurén

Ekonom

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
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 häri 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 Erik Laurén i 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 4832
Läge i byggnaden		Våning 1 av 2. Hiss finns inte
Byggår		1970
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och två sovrum, förråd.
Balkong/uteplats		Uteplats i sydväst läge.
Kök	Utformning	Vinkelkök Med matplats. Skick/Standard (normalt från 2003)
	Utrustning	Mörka skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Futurum), kyl/frys (Cylinda), diskmaskin (Electrolux)
Hygienrum	Ytskikt	Ca 90-tal WC/Dusch/badkar. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch, handdusktork
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat
	Vägg	Målat
	Tak	Målade skivor
Övrigt		Till lägenheten finns förråd
Standard/skick		Normal lägenhet med normal standard och skick. Delvis slitna ytskikt Renoverat i början på 2000-talet. Underhåll normalt.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Kumminen
Fastighetsbeteckning		Uppsala Årsta 13:1, Uppsala Årsta 25:1
Byggnader		24 flerbostadshus i 1-2 våningar
		Totalt 257 st lägenheter
Ytor	Bostäder	19 599 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, gym, föreningslokal
	Garage	
	P-platser	

Taxeringsvärde	305 000 000 kr
Skulder till kreditinstitut	45 051 895 kr, motsvarande ca 2 299 kr/kvm totalyta
Yttre fond	6 337 000 kr (enligt årsredovisning 2023)
Underhåll	Under 2022 och 20223 har relining av avlopp i 22 st lägenheter slutfördes. Relining av övriga berörda lägenheter görs under 2024. Radonutredning - 5 lägenheter har åtgärdats. Byte av entrédörrar.
Höjning av avgift	4 % 2023-01-01 (enligt årsredovisning 2023)
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2018-06-29. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten var lägenheten normalt möblerade. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 3 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2024-01-01 och framåt med en boarea mellan 71 och 80.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 795 000 – 2 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 22 521 – 35 443 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

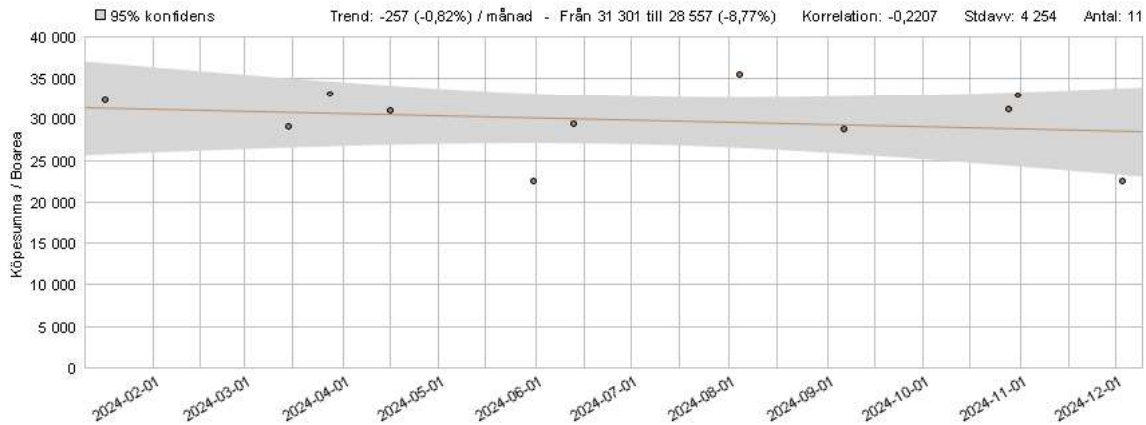


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 3 RoK och en boarea på 79,9 m² sålts i intervallet ca 1 795 000 – 2 800 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 2 300 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge på våning 1. Lägenheten är äldre med normal standard. Renoverat delvis under 2000-talet och normalt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad



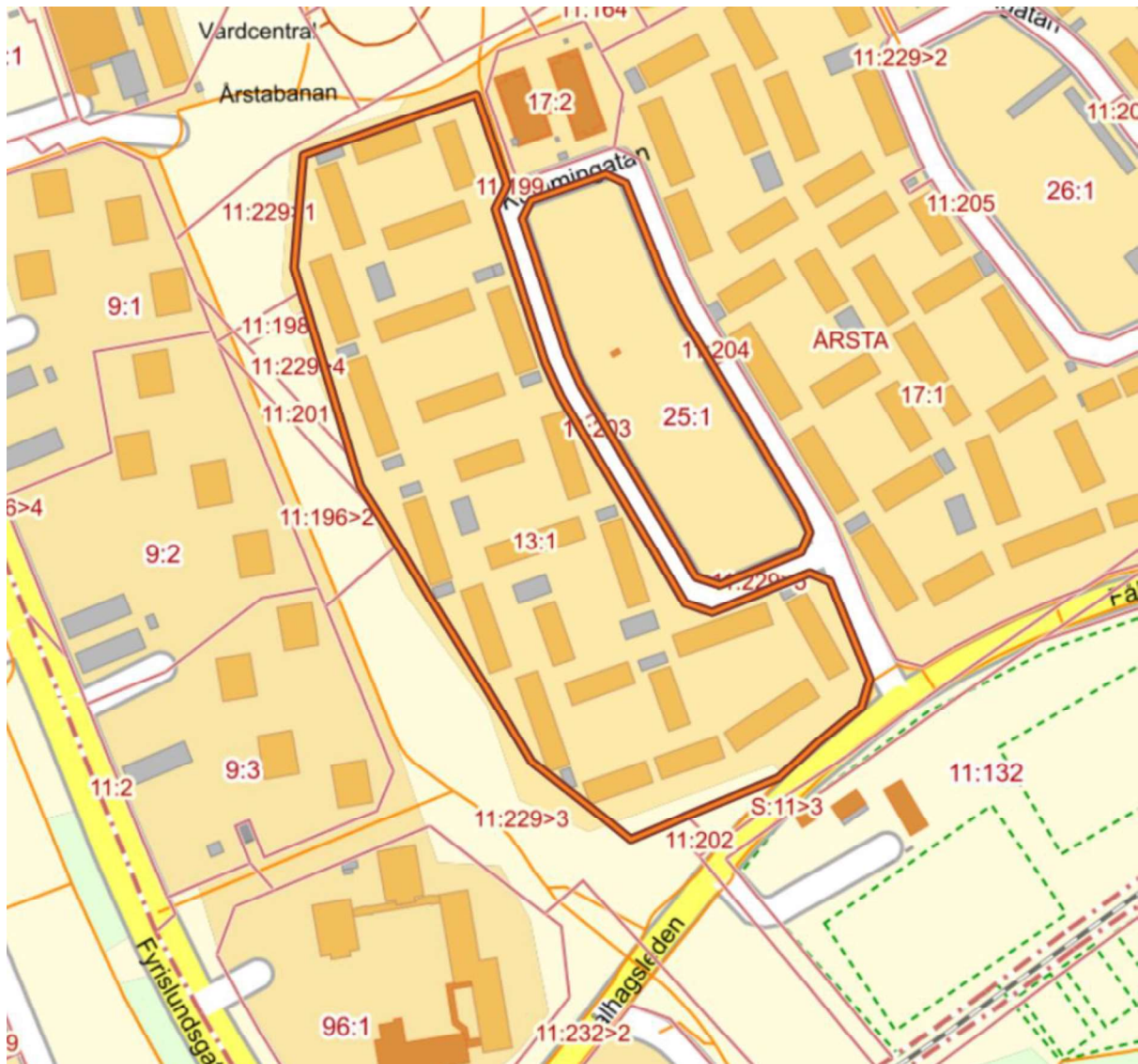
Foto, vy från uteplats

Foto, gemensam gård

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

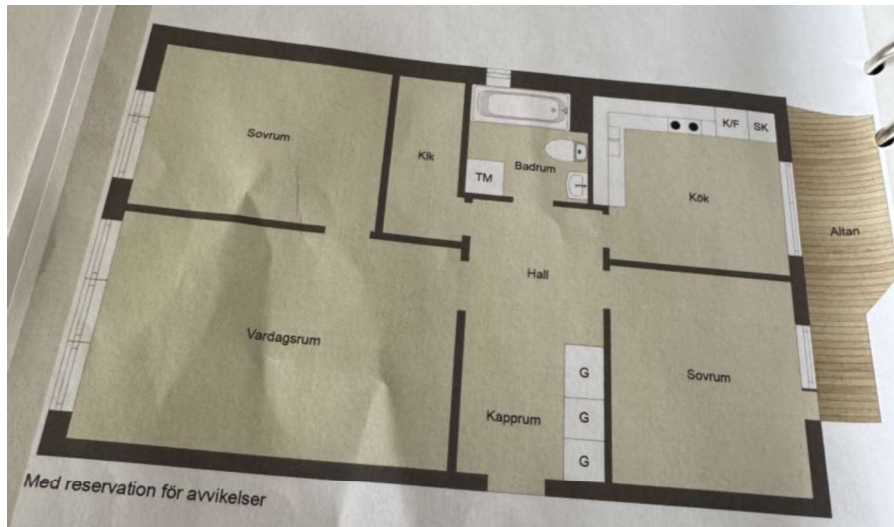


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-16

Fastighet

Beteckning Uppsala Årsta 13:1	UUID: 909a6a49-1962-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1987-03-30
Nyckel: 030077587	Län- och kommunkod 0380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-08-12
Distrikt Vaksala	Distriktskod 215155	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-15

Adress

Adress
Kummingatan 2A-C, 4A-C, 6A-B, 8A-B, 10A-B, 12A-C, 14A-B, 16A-C, 18, 20A-C, 22A-C, 24, 26A-C, 28A-B, 30A-C, 32, 34A-B, 36A-C, 38A-C, 40A-C, 42A-C, 44, 46A-C, 48A-C, 50A-C, 52A-C, 54A-B, 56A-B 754 48 Uppsala

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6639217.8	650552.4	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 9617 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
717600-7800	1/1	1971-07-21	71/1622
Brf Kumminen			
C/O Sbc Box 226 851 04 Sundsvall			
Inskrivet ägarnamn: Bostadsrättsföreningen Kumminen			
Köp (även transportköp): 1971-04-30 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Id-nummer kompletterat 83/41725			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 53.556.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.012.000 SEK	1998-01-02	98/107C
Anmärkning: Utbyte 00/2028 Utbyte 98/13151			
2	2.725.000 SEK	1998-01-02	98/107D
Anmärkning: Utbyte 00/2028 Utbyte 98/13151			
3	3.599.000 SEK	1998-01-02	98/107B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Utbyte 98/13151			
4	4.624.000 SEK	1998-01-02	98/108
5	5.372.000 SEK	1998-01-02	98/109
6	24.000.000 SEK	1998-01-02	98/110
7	900.000 SEK	1999-09-15	99/17201
8	2.470.000 SEK	2019-10-17	D-2019-00454366:1
9	163.000 SEK	2023-02-02	D-2023-00035710:1
10	5.187.000 SEK	2024-01-10	D-2024-00009597:1
11	2.504.000 SEK	2024-07-22	D-2024-00235210:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	03-IM1-72/1219.1
	Beskrivning: Biluppställning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv.cikorian m.fl.	1970-03-11	0380-349 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Kumminen	1970-03-24	0380-4/ÅR13 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder (320)				
342246-5				
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	305.000.000 SEK	197.000.000 SEK	108.000.000 SEK	

Samtaxering för registerenhet

Uppsala Årsta 13:1, 25:1

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
717600-7800 Brf Kumminen C/O Sbc	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Box 226 851 04 Sundsvall		
Värderingsenhet bostadsmark 010410422.		
Taxeringsvärde 108.000.000 SEK	Riktvärdeområde 0380085	
Byggrätt ovan mark 24 600 kvm	Riktvärde byggrätt 4.400 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 010408422.		
Taxeringsvärde 197.000.000 SEK	Bostadsyta 19 599 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 21.950.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1970
Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-04-24	0380-5/E23 <u>Akt</u>
Sammanläggning	1970-06-08	0380-268/1970 <u>Akt</u>
Ursprung		
Uppsala Årsta 11:196, 11:207		
Ajourförande inskrivningsmyndighet		
Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Norrtälje Telefon: 0771-63 63 63	
Källa: Lantmäteriet		