

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Vännäs
Bostadsrättsförening	Brf Sirius
Lägenhet nr	Lägenhet nr 52- 3305-2-64
Värdetidpunkt	Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med gul tegelfasad och vita trädetaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Vännäs	Bostadsrättshavare	F-1744-24-24
Bostadsrättsförening	BRF Sirius	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 52-3305-2-64	Värdetidpunkt	Oktober 2024
Objektets adress	Kungsgatan 5 911 32 Vännäs	Besiktningstidpunkt	2024-10-15

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök på våning 2 av 2.
Boarea	54 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 500 m från centrala Vännäs, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns inom 1 km radie. Ytterligare utbud med service finns i centrala Vännäs. Allmänna kommunikationer finns i form regional bussar och järnväg.
Månadsavgift	4204 kr/mån. I avgiften ingår vatten och värme, bredband, el samt kabel-tv (enligt ordföranden).

Marknadsvärde

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

500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 450 000 – 575 000 kronor

Kr/kvm Boarea 9 259 kr/kvm

Umeå 2024-10-17

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Lars Lindqvist

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens 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.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Lars Lindqwist i närvaro av personal från kronofogden/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 52-3305-2-64
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1988
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och sovrum.
Balkong/uteplats		Finns ej.
Kök	Utformning	Rakt kök med matplats. Äldre med normal standard
	Utrustning	Svarta skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Fläkt), kyl (Electrolux), /frys (Electrolux).
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		Uppgift saknas
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Utan något större renoveringsbehov.

Inre underhållsfond	59 kr ingen avsättning sker.
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Sirius,
Fastighetsbeteckning	Fastighet Vågen 6 och Sirius 1.
Byggnader	2 flerbostadshus i 2-3 våningar
	Totalt 65 st lägenheter och 3 st lokaler
Ytor	Bostäder Lokaler
	4 306 kvm 181 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd, bastu, gästrum.
	Garage
	14 st
	P-platser
	34 st

Taxeringsvärde	36 175 000kr
Långfristiga skulder	11 095 808 kr, motsvarande ca 2 473 kr/kvm totalyta
Yttre fond	4 453498kr
Underhåll	Byte av lägenhetsdörrar, 2023
Höjning av avgift	4% 2022-01-01
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2022-02-28 Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerad. 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 2 rum och kök har gjorts i Vännäs från 2022-10-01 och framåt med en boarea mellan 50 och 60 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 350 000 – 610 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 200 – 11 300 kr/kvm med ett genomsnitt på 8 052 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

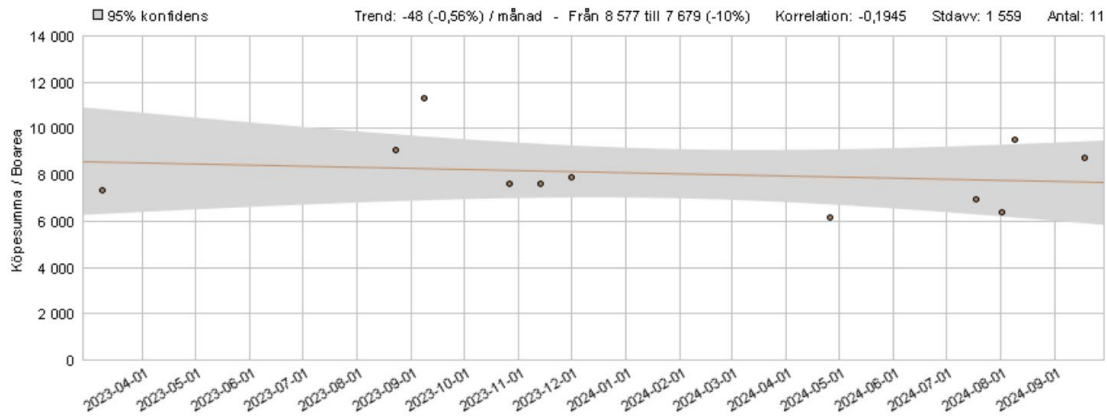


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har en lägenhet i föreningen på 2 RoK och en boarea på 54 m² sålts för 610 000 med ett pris per kvm på 11 296. Denna lägenhet var renoverad enligt uppgift från föreningen.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenheten är äldre med normal standard. Utan något större renoveringsbehov. Värde bedöms återfinnas omkring den mellersta/övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, Flerbostadshus i två våningar, med gul tegelfasad och vita trädetaljer



Foto, gemensam innergård, gräsmatta, grillplats.



Foto, parkering, miljöhus gul träpanel gråa portar.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Vännäs Sirius 1	UUID: 909a6a85-fc88-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2001-06-14
Nyckel: 240075891	Län- och kommunkod 2460	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2014-05-21
Distrikt Vännäs	Distriktskod 323006	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-16

Adress

Adress Kungsgatan 5 911 32 Vännäs	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	Ortofotoliten fastighetskarta
1	7095221.6	733299.6	Fastighetskarta Stor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 155 kvm	1 155 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716415-3590	1/1	1989-05-10	89/1191

Hsb Bostadsrättsförening Sirius I Vännäs

Box 14
901 02 Umeå

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Sirius i Vännäs

Köp (även transportköp): 1988-06-01
Ingen köpeskilling redovisad.**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 32.082.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	32.082.000 SEK	2014-05-21	14/10096
Beviljad i/Belastar även: Vännäs Vågen 6			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut område	1989-05-24	89/5129

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	24-IM1-89/5129.1
	Beskrivning: Område		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Vågen och orion mfl	1987-03-24 Genomf. slut: 1992-06-30	2460-P88/4 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
309719-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	4.516.000 SEK	3.616.000 SEK	900.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
716415-3590 Hsb Bostadsrättsförening Sirius I Vännäs	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Box 14
901 02 Umeå

Värderingsenhet bostadsmark 059535536.

Taxeringsvärde 878.000 SEK	Riktvärdeområde 2460110
--------------------------------------	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 676 kvm	Riktvärde byggrätt 1.300 SEK/kvm
--------------------------------------	--

Värderingsenhet lokalmark 125685536.

Taxeringsvärde 22.000 SEK	Riktvärdeområde 2460110
-------------------------------------	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 38 kvm	Riktvärde byggrätt 600 SEK/kvm
-------------------------------------	--

Värderingsenhet bostäder 059534536.

Taxeringsvärde 3.596.000 SEK	Bostadsyta 541 kvm
--	------------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 519.000 SEK/år	Under byggnad Nej
----------------------------	-------------------------------	-----------------------------

Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår	Värdeår 1988
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Värderingsenhet lokaler 125613536.

Taxeringsvärde 20.000 SEK	Lokalyta 32 kvm
-------------------------------------	---------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 7.000 SEK/år	Under byggnad Nej
----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Nybyggnadsår 1988	Tillbyggnadsår	Värdeår 1988
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1939-10-03	2460-VF96/31 Akt
Sammanläggning	1940-10-26	Akt

Ursprung

Vännäs Svalan 4

Vännäs Vännäs 49:79, 49:80, 49:83, 49:84, 49:96

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
AC-Vännäs Vännäs Sirius 1	1991-11-27	2480-91/120 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet