

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	VILHELMINA
Bostadsrättsförening	BRF FJELLGATAN 21A
Lägenhet nr	64
Värdetidpunkt	2026-04-24



Foto huvudbyggnad, vit och röd fasad.

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	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

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 2026-04-24.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	VILHELMINA
Bostadsrättsförening	BRF FJELLGATAN 21A
Lägenhet nr	64
Adress	Fjällgatan 21A 912 33 Vilhelmina
Område	Vilhelmina
D-nr	15268618

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 64 i BRF Fjellgatan 21A i Vilhelmina kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och villor.

Boarean uppgår till 76 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 4 av 4.

Månadsavgiften är 4 320 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och tv.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

100 000 KRONOR

Etthundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 95 tkr - 105 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

1 316

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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-04-07 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog ej bostadsrättshavaren. 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 2034-05-12, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 64
Läge i byggnaden	Våning 4 av 4. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, badrum, kök, två sovrum, vardagsrum
Boarea	76 m ² Mäklarbild saknas Fördelat på 3 rum och kök
	Källa: Upskattad på plats
Balkong & uteplats	Saknas
Övrigt	Lägenheten håller på att renoveras efter brand. Det är föreningen som bekostar renoveringen.
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och parkett
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Electrolux), kyl/frys (Cylinda) Paralell kök Låg standard, sämre skick
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar kakel och målad väv WC, tvättställ, badkar Låg standard, normalt skick. Äldre badrum
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Låg standard, normalt skick. Lägenheten genomgår renovering efter brand.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 230 kr. I avgiften ingår värme, vatten och tv. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	Uppgift saknas kr
Pantsättning	Uppgift saknas

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbeler.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	Brf Fjellgatan 21A, orgnr 769626-6860
Fastighetsbeteckning	Berget 15
Ålder	Byggår 1966
Byggnader	1
	Totalt 22 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder 1 292 m ²
	Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga och cykelförråd
	Garage 8 st
	P-platser 8 st
Omgivning	Flerbostadshus och villor
Avstånd	I kommunens centralort
	Förskola/skola, vårdcentral finns i närområdet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	2 511 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	531 895 kr, motsvarande ca 412 kr/m ² totalyta
Yttre fond	0 kr
Underhåll	Uppgift saknas
Höjning av avgift	Uppgift saknas

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 del-marknad, 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

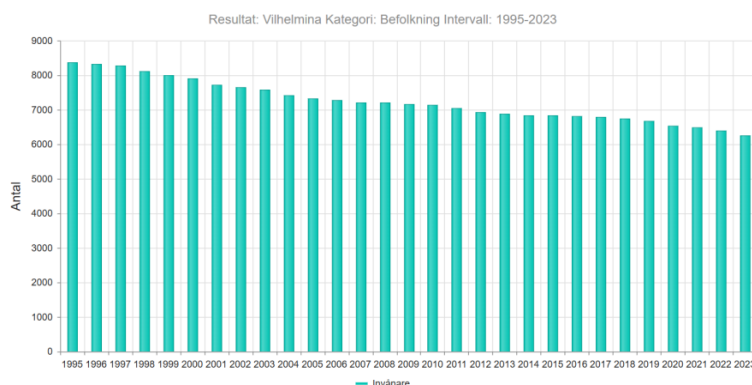
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Vilhelmina kommun ligger i Västerbottens län och omfattar stora delar av den sydliga fjällkedjan samt skogs- och sjölandskap längs Ångermanälven. Kommunen har en vidsträckt landsbygd och präglas av storslagen natur med fjällområden i väster och skogsklädda dalgångar i öster. Centralorten Vilhelmina är den största tätorten, medan andra viktiga samhällen inkluderar Saxnäs, Klimpfjäll och Dikanäs. Kommunen har en befolkning på cirka 6 000 personer (2023, MSCI), varav omkring 3 000 bor i centralorten Vilhelmina. Resten av befolkningen är spridd över landsbygden och mindre orter. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

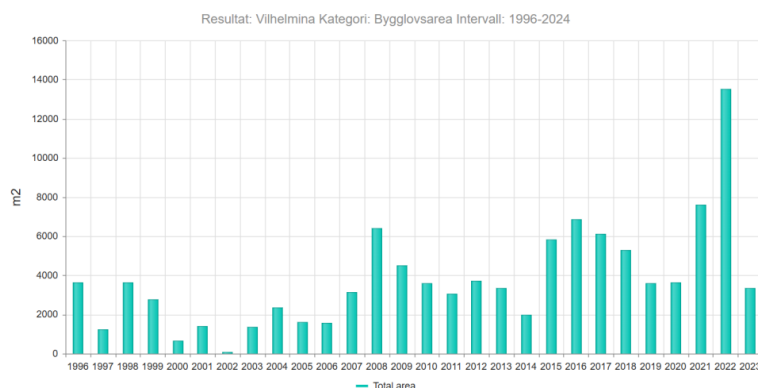
Vilhelmina kommun har goda vägförbindelser och är en viktig knutpunkt för inlandstrafiken. Europaväg 45 (Inlandsvägen) går genom kommunen från nord till syd och sammanlänkar Vilhelmina med Storuman i norr och Strömsund i söder. Riksväg 90 förbinder kommunen med Örnköldsvik och kusten i öster. Järnvägstrafiken går via Inlandsbanan, som erbjuder godstransporter och viss turisttrafik under sommartid. Busstrafiken sköts av Länstrafiken Västerbotten, som förbinder Vilhelmina med andra orter i länet samt inlandskommuner i Jämtland. Vilhelmina har en egen flygplats, South Lapland Airport, belägen cirka en mil utanför centralorten. Flygplatsen erbjuder reguljära avgångar till Stockholm.

Näringsliv

Vilhelmina kommun har ett näringsliv som domineras av skogsbruk, turism och småföretagande. Kommunen har cirka 600 registrerade företag, med många verksamheter inom besöksnäring, hantverk och service. De största arbetsgivarna i kommunen är Vilhelmina kommun, skogsindustrin och företag kopplade till turism och besöksnäring. Turismen är en av de viktigaste näringarna, och fjällområdena i Saxnäs och Klimpfjäll lockar besökare året runt. Vintertid är skidåkning, skoterleder och isfiske populära aktiviteter, medan sommarturismen präglas av fiske, vandring och jakt. Vilhelmina erbjuder ett brett utbud av hotell, stugbyar och konferensanläggningar, med exempel som Saxnäsgården och Klimpfjällsgården. Kommunen satsar även på utveckling av lokal matproduktion och hantverk, där flera företag säljer produkter baserade på samiska och lokala traditioner.

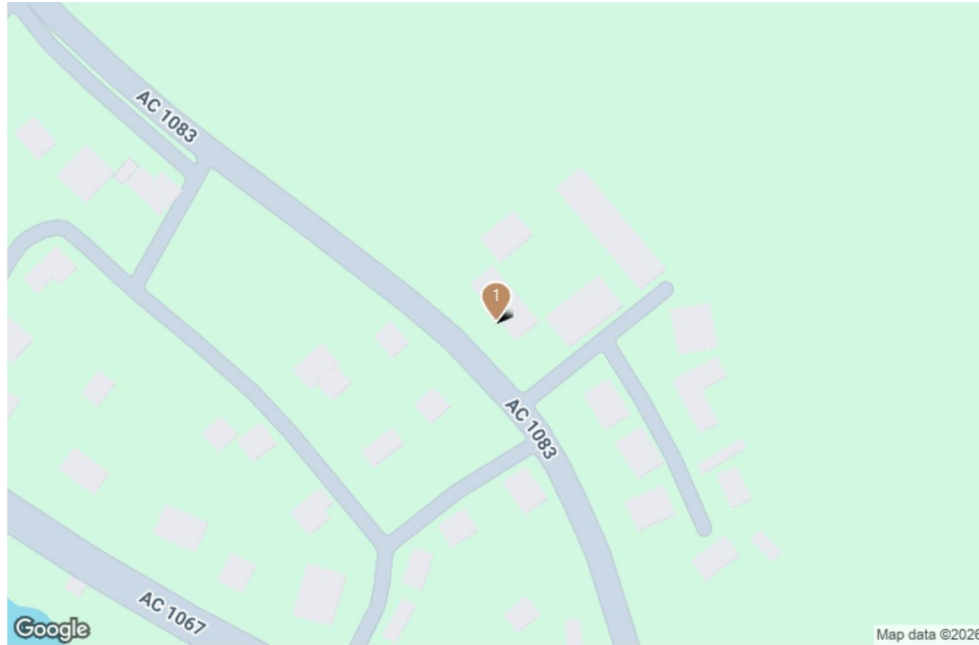
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 2000 m² (år 2014) och närmare 14 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

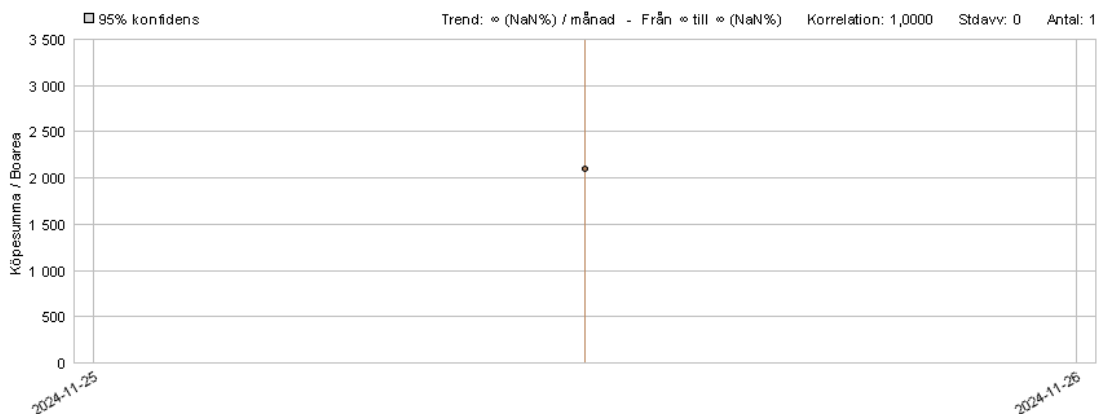


7.2 Ortsprisanalys

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.

Det finns inga försäljningar registrerade i UCBV för det område i Vilhelmina som lägenheten ligger på. Det beror på att dom säljs via blocket eller market place. Enligt ordförande har denna typ av lägenhet genom åren sålts i intervallet 80 000 -120 000 kr.

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Medel				0				
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Det lägenheter som sålts i förening har sålts privat via blocket och facebook. Med stöd av dessa och information av förening har priset satts. Värderingsobjektets läge samt låg standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga - medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 100 000 kr, motsvarande 1 316 kr/m².
Lägenheten genomgår förnärvarande en renovering efter brand, föreningen ansvar för renoveringen.

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

100 000 KRONOR

Ettthundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 95 tkr - 105 tkr

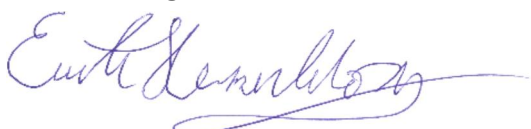
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

1 316

Västerbotten 2026-05-17

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, vit och röd fasad.



Foto huvudbyggnad, vit och röd fasad.



Foto huvudbyggnad, vit och röd fasad.



Foto huvudbyggnad, vit och röd fasad.

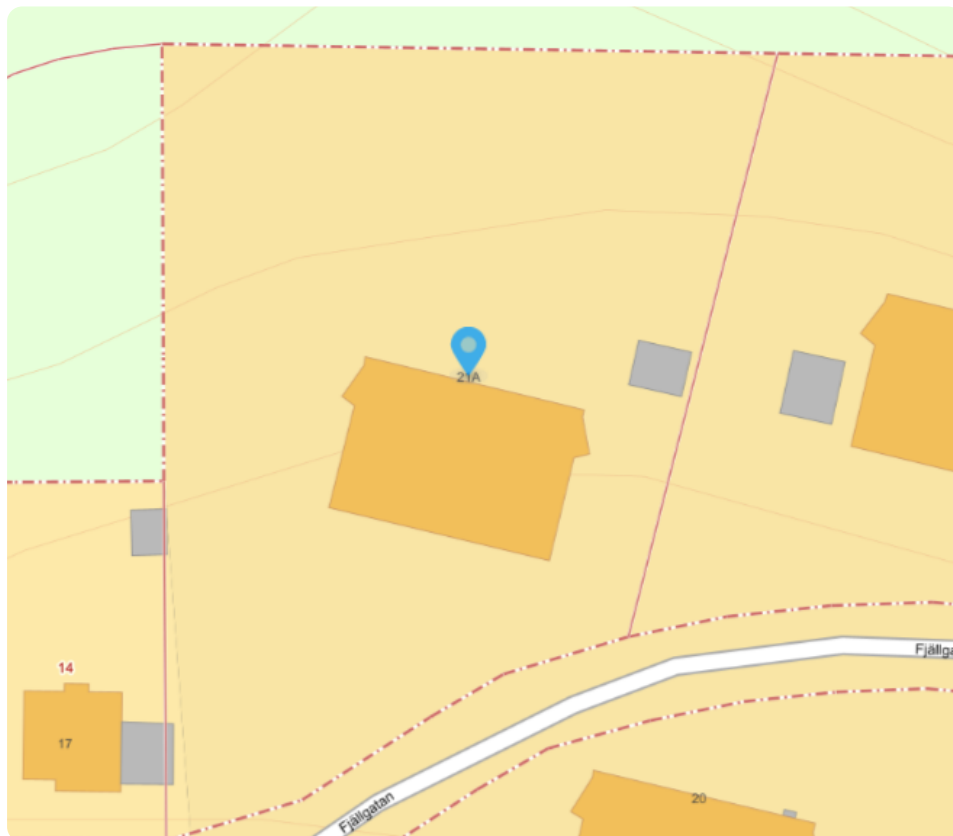


Utsikt

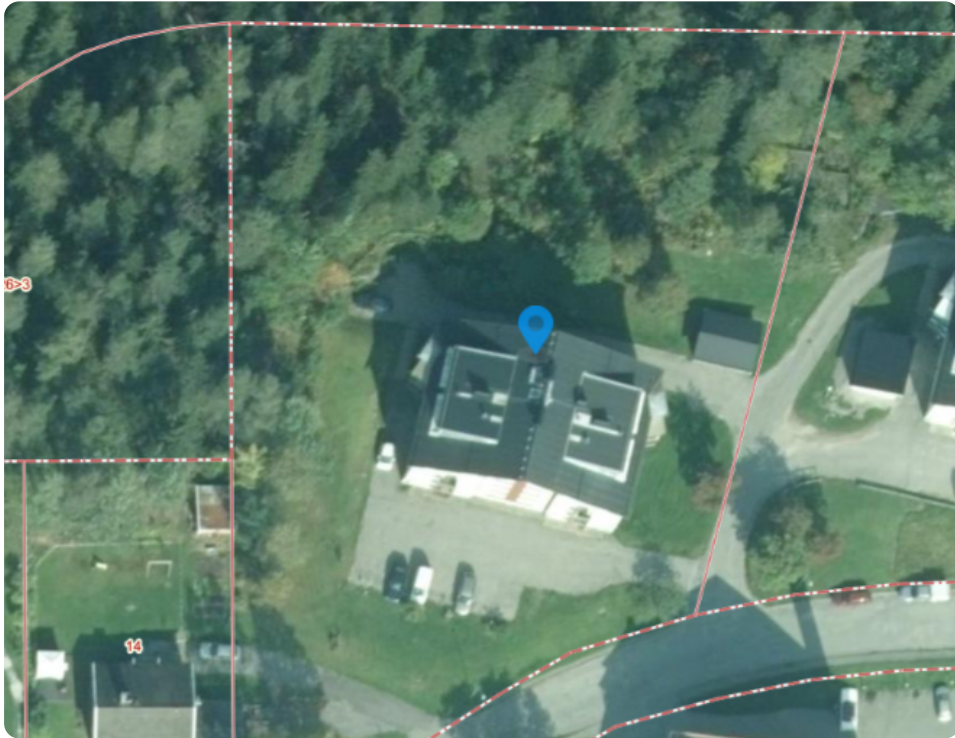
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

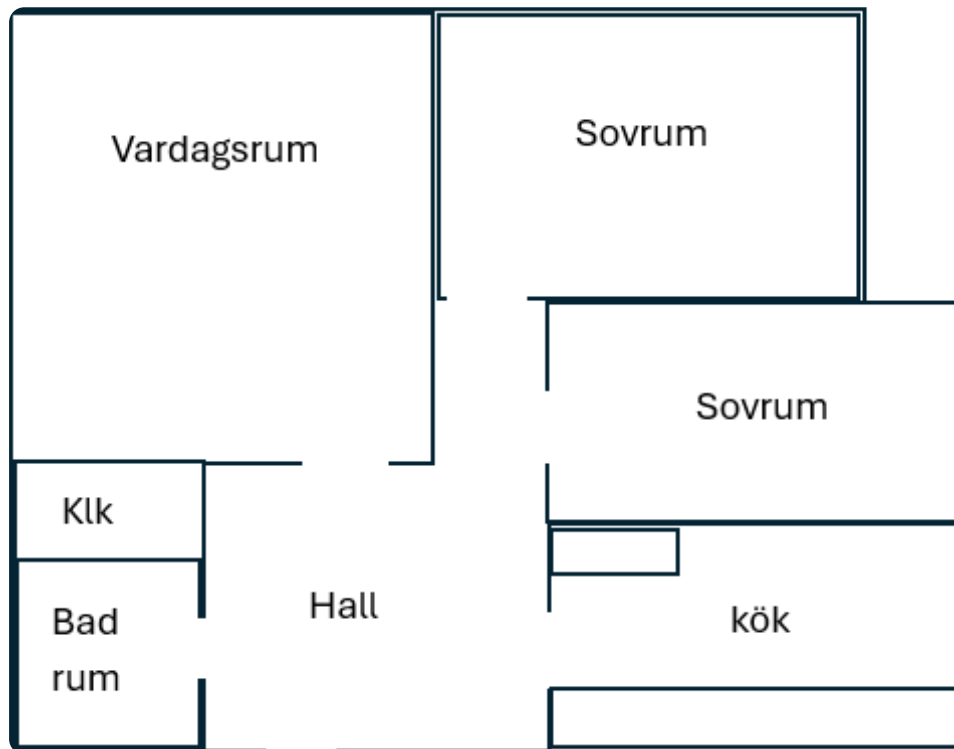


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Vilhelmina Berget 15	UUID 909a6a87-75e8-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 240172509	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-05
Län- och kommunkod 2462	Distrikt Vilhelmina Socken: vilhelmina	Distriktskod 324007	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-04-29
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-04-23

Adress

Adress
Fjällgatan 21 A
912 33 Vilhelmina

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 631 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	550 000 SEK	2019-07-15	D-2019-00316625:1
2	81 000 SEK	2020-04-29	D-2020-00166656:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Skellefteå

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Vilhelmina tätort nordöstra delen

Datum

1985-01-10
Genomf. slut: 2030-06-23

Akt

2462-P2025/18

Anmärkningar

Planen har delad genomförandetid
Originalplan 24-p1986-21

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och
lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

739009-5

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

2 511 000 SEK

därav byggnadsvärde

1 704 000 SEK

därav markvärde

807 000 SEK

Taxerade ägare

maskad

Andel

Juridisk form

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 301221633 (2025)

Taxeringsvärde

807 000 SEK

Riktvärdeområde

2462056

Byggrätt ovan mark

1 615 kvm

Riktvärde byggrätt

500 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 301202930 (2025)

Taxeringsvärde

63 000 SEK

Riktvärdeområde

2462056

Lokalyta

104 kvm

Hyra

32 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1966

Tillbyggnadsår

Värdeår

1966

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 301202927 (2025)

Taxeringsvärde

1 641 000 SEK

Riktvärdeområde

2462056

Bostadsyta

1 292 kvm

Hyra

752 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1966

Tillbyggnadsår

Värdeår

1966

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1965-06-08

Akt

Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Införd i tomtboken		1965-08-19	
Ursprung			
Vilhelmina Vilhelmina 1:26			
Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7168277.5	579131.7
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	4 865 m ²	4 865 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning		Omregistreringsdatum	Akt
Ac-Vilhelmina Borkan:15		1993-03-24	2481-92/56

Källa: Lantmäteriet

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