

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Storuman

Bostadsrättsförening

BRF Bergbacka

Lägenhet nr

**Lägenhet nr 52-
2704-1-38**

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med gulmålad fasad och vita trädetaljer.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Storuman	Bostadsrättshavare	F-321-25-24
Bostadsrättsförening	BRF Bergsbacka	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 52-2704-1-38	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Höjdvägen 7b 923 31 Storuman	Besiktningstidpunkt	2025-03-12

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 4 rum och kök, på våning 1-2 av 3 uteplats.
Boarea	104 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 500 m från centrala Storuman, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och småhus. Förskola, skola och hälsocentral samt ytterligare utbud av service finns i centrala Storuman ca mindre än 1 km bort.
Månadsavgift	6 549 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, bredband, kabel-tv basutbud. (enligt föreningen). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

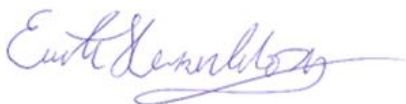
25 000 kronor

Bedömt värdeintervall 15 000 – 35 000 kronor

Kr/kvm Boarea	240 kr/kvm
---------------	------------

Umeå 2025-03-27

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 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 Lars Lindqwist i 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 52-2704-1-38
Läge i byggnaden		Våning 1-2 av X3 Hiss finns ej
Byggår		1977-78
Planlösning		Hall, 2 badrum, vardagsrum, kök och tre sovrum.
Balkong/uteplats		Uteplats
Kök	Utformning	Vinkelkök. Medmatplats. Äldre med normal standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Elektro-Helios), fläkt (Futurum), kyl (Okänt), frys (Okänt), diskmaskin (Elektro-Helios).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta, Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns kallförråd.
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Renoverat nedre badrum. Delvis eftersatt underhåll.

Inre underhållsfond	2,46 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Bergbacka
Fastighetsbeteckning		Tången 1
Byggnader		2 flerbostadshus i 3 våningar
		Totalt 39 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	3 241 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, relax med bastu, xxx
	Garage	24 st
	P-platser	28 st

Taxeringsvärde	6 498 313 kr
Långfristiga skulder	4 770 459 kr, motsvarande ca 1 472 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 757 558 kr
Underhåll	2024 ny fjärrvärmecentral
Höjning av avgift	2 % 2024-07-01
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2018-12-27. 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 4 rum och kök har gjorts i föreningen från 2020-01-01 och framåt med en boarea på 104 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 0 – 50 000 kr med ett snitt på 12 375 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 0 – 481 kr/kvm med ett snitt på 119 kr/kvm, Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten är äldre med normal standard. Med ett renoverat badrum i övrigt delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad med gul träpanel och vita detaljer.

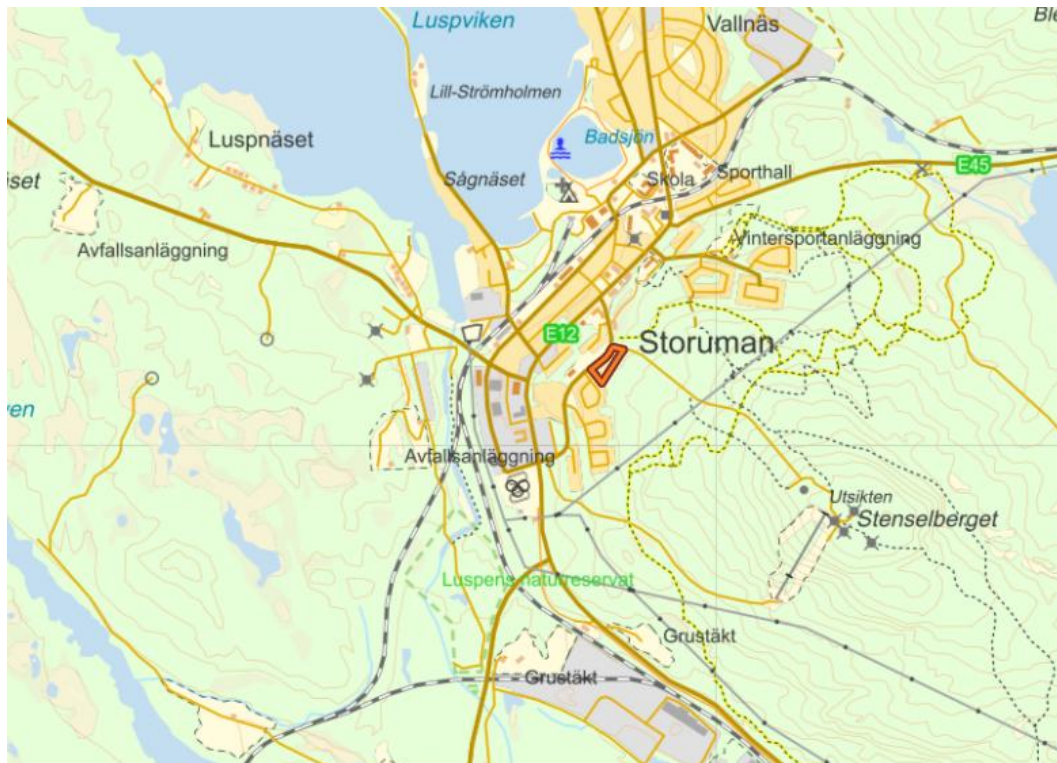


Foto, vy från altan. Snöbeklädd mark, garage.



Foto, parkeringsplatser, garage med vita portar.)

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



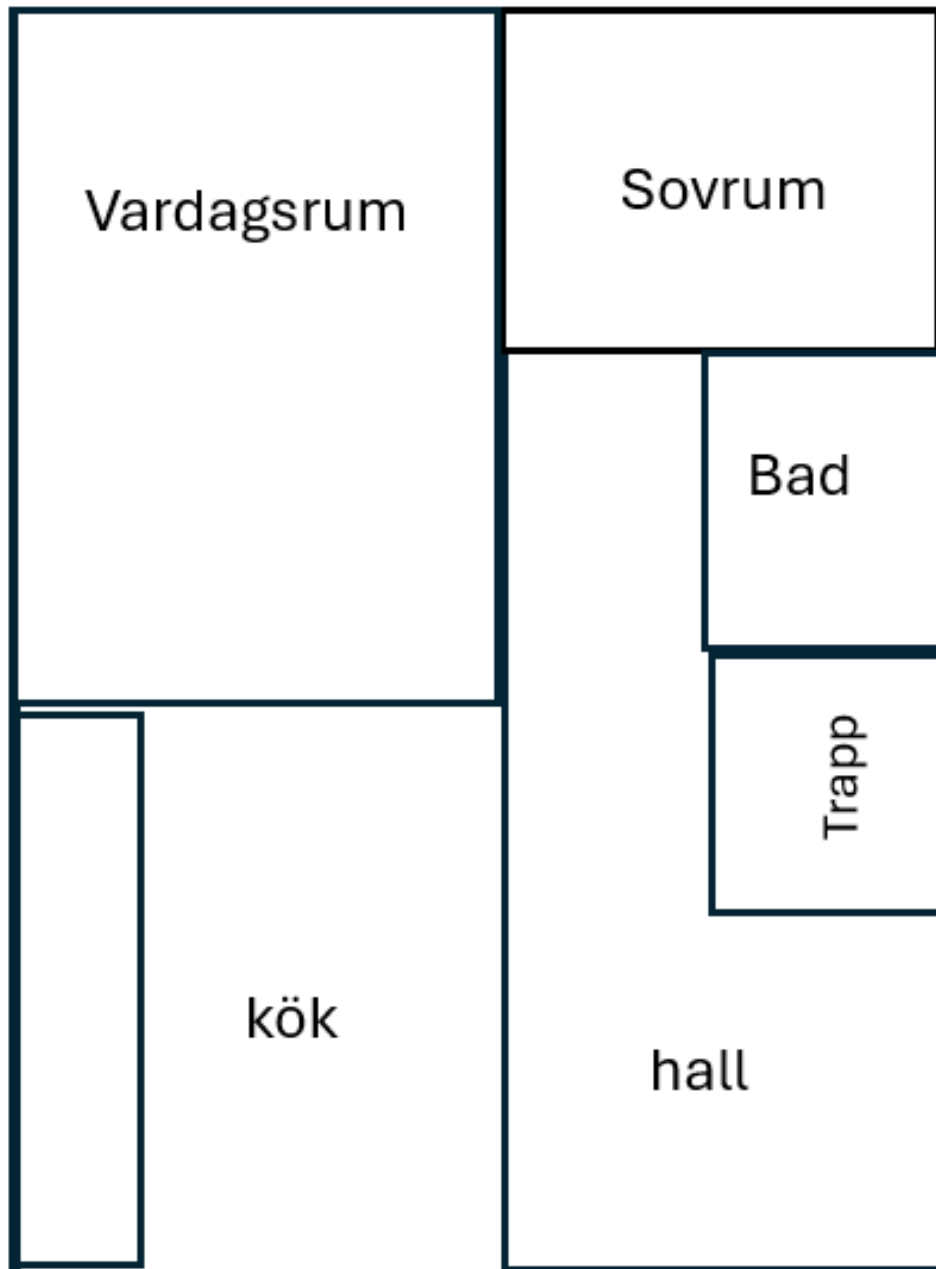
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



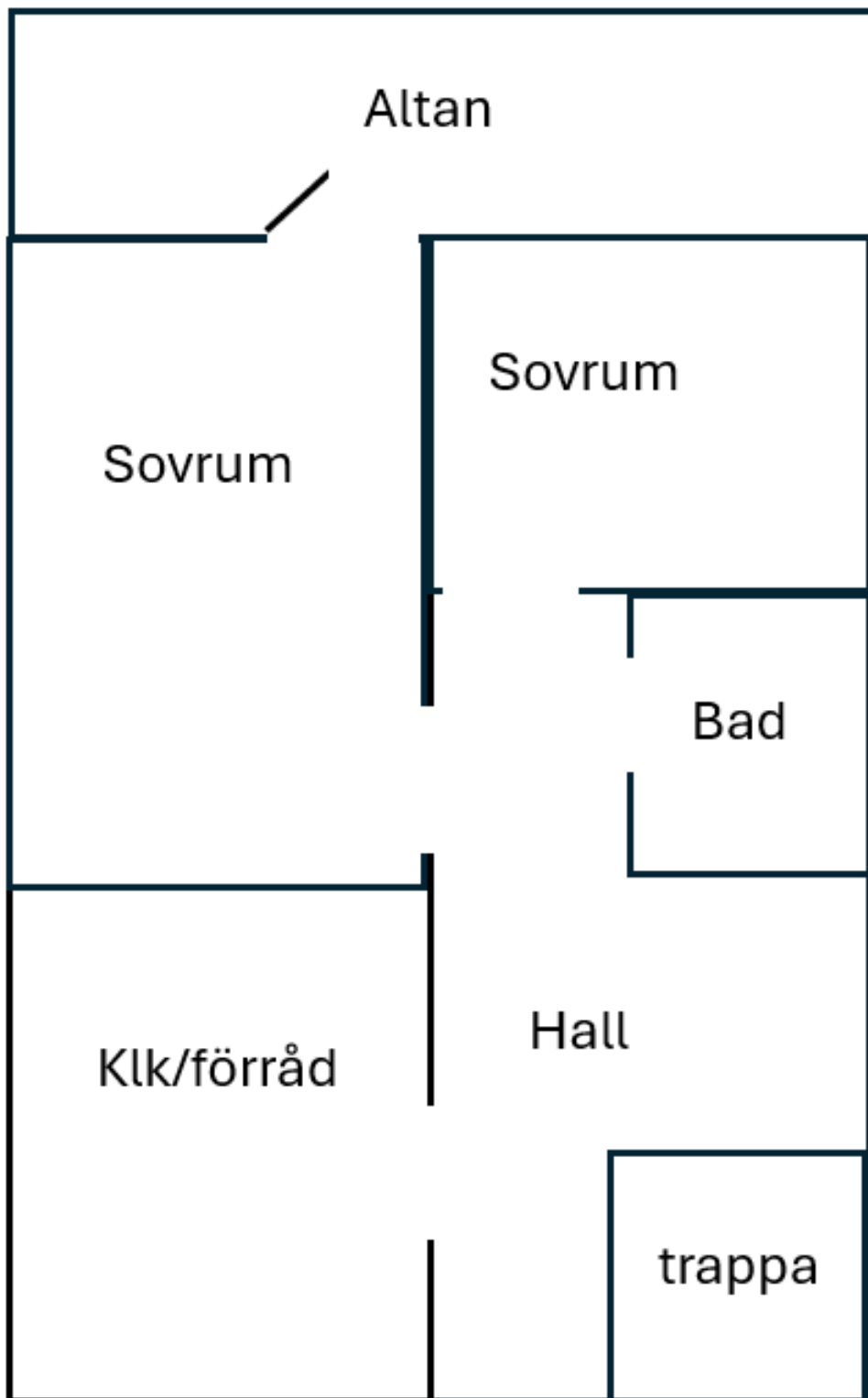
Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning

Infogas egenritad eller erhållen planritning



Planritning, entréplan, Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, Suterräng våning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Storuman Tången 1	UUID: 909a6a87-6f93-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 240170888	Län- och kommunkod 2421	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1993-03-29
Distrikt Stensele Socken: Stensele	Distriktskod 324008	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-24

Adress

Adress

Höjdvägen 7A-L, 9A-L, 11A-H, 13A-G
923 31 Storuman

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7220406.9	599438.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 1312 kvm	1 1312 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716415-1446	1/1	1978-03-29	78/751

Hsb Bostadsrättsförening Bergbacka I Storuman

C/O Hsb Norr
Hörnellgatan 16
931 30 Skellefteå

Inskrivet ägar namn: Hsb:s Brf Bergbacka i Storuman

Köp (även transportköp): 1978-02-28
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 93/1192

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 8.311.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	4.927.000 SEK	1978-11-15	78/5733
2	2.041.000 SEK	1978-11-15	78/5734
3	1.343.000 SEK	1993-03-29	93/1190

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Bergsbackaområdet i storuman	1976-07-23	24-P1977-35 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
254113-9				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2022	9.470.000 SEK	7.754.000 SEK	1.716.000 SEK	
Taxerad Ägare				
Andel				
Juridisk form				
Ägandetyp				
716415-1446				
Hsb				
Bostadsrättsförening				
Bergbacka I				
1/1				
Bostadsrättsförening				
Lagfart eller Tomträtt				
C/O Hsb Norr				
Kanalgatan 51				
931 32 Skellefteå				
Värderingsenhet bostadsmark 032562538.				
Taxeringsvärde				
1.620.000 SEK				
Riktvärdeområde				
2421008				

Byggrätt ovan mark 4 051 kvm	Riktvärde byggrätt 400 SEK/kvm		
Värderingsenhet lokalmark 032563538.			
Taxeringsvärde 96.000 SEK	Riktvärdeområde 2421008		
Byggrätt ovan mark 350 kvm	Riktvärde byggrätt 275 SEK/kvm		
Värderingsenhet bostäder 032560538.			
Taxeringsvärde 7.600.000 SEK	Bostadsyta 3 241 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 2.949.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår	Värdeår 1977	
Värderingsenhet lokaler 032561538.			
Taxeringsvärde 154.000 SEK	Lokalyta 384 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 69.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår	Värdeår 1977	
Åtgärd			
Fastighetsrättsliga åtgärder		Datum	Akt
Avstyckning		1968-06-07	24-STE-2237 Akt
Fastighetsreglering		1972-11-03	24-STE-2446 Akt
Fastighetsreglering Fig 7,8,11		1976-01-23	24-F1976-50 Akt
Fastighetsreglering Fig 3		1976-03-19	24-F1976-300 Akt

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ledningsåtgärd Fastighetsreglering Fig 2	1977-10-07	24-F1977-1083 Akt

Ursprung

Storuman Luspen 1:7

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
AC-Stensele Luspen 1:165	1978-10-06	24-F1978-1100	Akt
AC-Stensele Storuman Tången 1	1993-03-24	2481-92/56	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet