

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Söderhamn
Bostadsrättsförening	BRF Löt
Lägenhet nr	Lägenhet nr 031
Värdetidpunkt	Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar och inredd vind, ljusmålad träfasad med vita detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Söderhamn	Bostadsrättshavare	F-1005-25-21
Bostadsrättsförening	BRF Löt	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 031	Värdetidpunkt	Maj 2025
Objektets adress	Lötvägen 7 A 826 62 Norrala	Besiktningstidpunkt	2025-05-27

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 1 av 3. Uteplats i söderläge.
Boarea	35,7 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Söderhamn, ca 2,5 km norr om Söderhamns centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och villor. Förskola, skola och hälsocentral finns i närheten. Ytterligare utbud med service finns i Söderhamn och E-center. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar och tåg.
Månadsavgift	2 544 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel TV. En kontroll med föreningen avseende avgiftsnivå och vad som ingår rekommenderas. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 180 000 – 220 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 602 kr/kvm
---------------	--------------

Söderhamn 2025-05-30

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom
Civilingenjör

**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 Peder Lindblom i närvaro av representant från bostadsrättsföreningen.

	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 031
Läge i byggnaden		Våning 1 av 3. Hiss finns ej.
Byggår		1956
Planlösning		Hall, wc/dusch, kök, förråd/klädkammare och rum.
Balkong/uteplats		Uteplats i söder.
Kök	Utformning	Vinkelkök. Kök med matplats. Normal standard i normalt bruksskick.
	Utrustning	Gråa skåpluckor. Kaklat stänkskydd. Spis/ugn (ElektroHelios), fläkt (Franke) och kyl/frys (Cylinda).
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med våtrumstapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och duschkörna (duschslang saknas).
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmattor
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Vitmålad puts.
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd.
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Äldre köksinredning. Hygienrum sannolikt renoverat ca 1990-tal. Visst slitage av ytskikten på golv, väggar och tak.

Inre underhållsfond	541 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Löt, Söderhamn
Fastighetsbeteckning	Söderhamn Vågbro 2:2
Byggnader	4 flerbostadshus i 3 våningar vardera.
	Totalt 31 st lägenheter och 1 st lokal.
Ytor	Bostäder
	Lokaler
	1 812 kvm
	20 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga med torkrum, soprum, förråd m.m.
	Garage
	12 st (kösystem).
	P-platser
	Flertal platser på föreningens mark.

Taxeringsvärde	8 595 000 kr (Tax år 2022)
Skulder till kreditinstitut	3 001 574 kr, motsvarande ca 1 638 kr/kvm totalyta (dec 2023)
Yttre fond	250 000 kr (dec 2023)
Underhåll	Målning av källarfönster 2023 Fuktmätning av källare Anticimex 2023
Höjning av avgift	Uppgift saknas.
Övrigt	Stambytt ca 2001, enligt föreningens ordförande.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning.

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-11-19. Energiklass E. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 1-2 rum och kök har gjorts i området (norra Söderhamn) kring värderingsobjektet från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 25 och 52,7 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 110 000 – 450 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 894 – 8 823 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge, standard, skick m.m. Mindre lägenheter har oftast ett högre pris per kvm än större lägenheter.

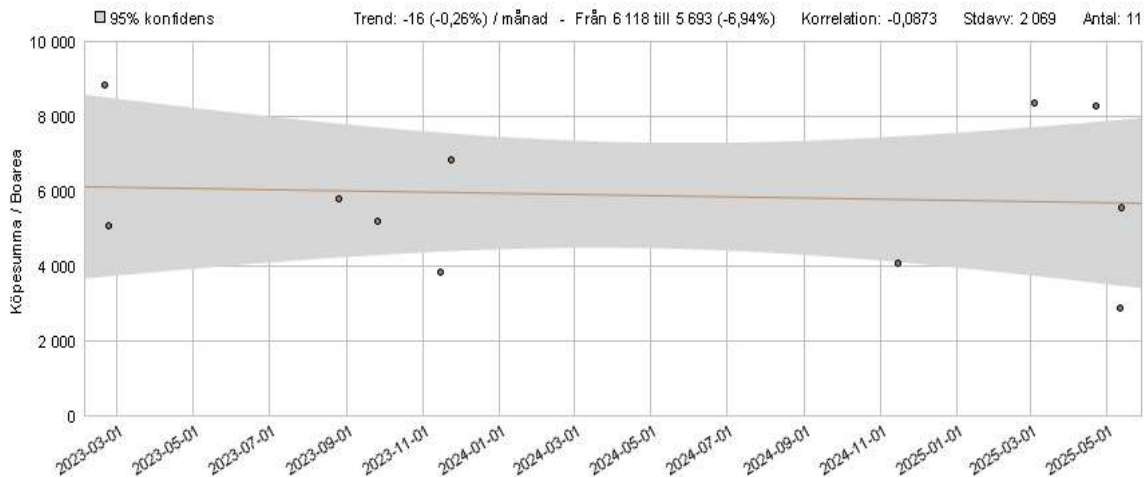


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under perioden har två lägenheter i den aktuella föreningen sålts, 1 rok om 38 kvm samt 2 rok om 52,7 kvm, för 110 000 kr respektive 360 000 kr, motsvarande 2 894 och 6 831 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för området normalt läge. Lägenheten är äldre med normal standard. Uteplats i söderläge. Visst slitage av ytskikt och äldre köksinredning. Stambytt fastighet. Relativt låg skuldsättning i föreningen.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, röd markerat område visar lägenhetens placering.



Foto, huvudbyggnad, ljusmålad träfasad, inredd vind med balkong.



Foto, huvudbyggnad, garageplatser med slagportar.



Foto, föreningens fyra flerbostadshus.

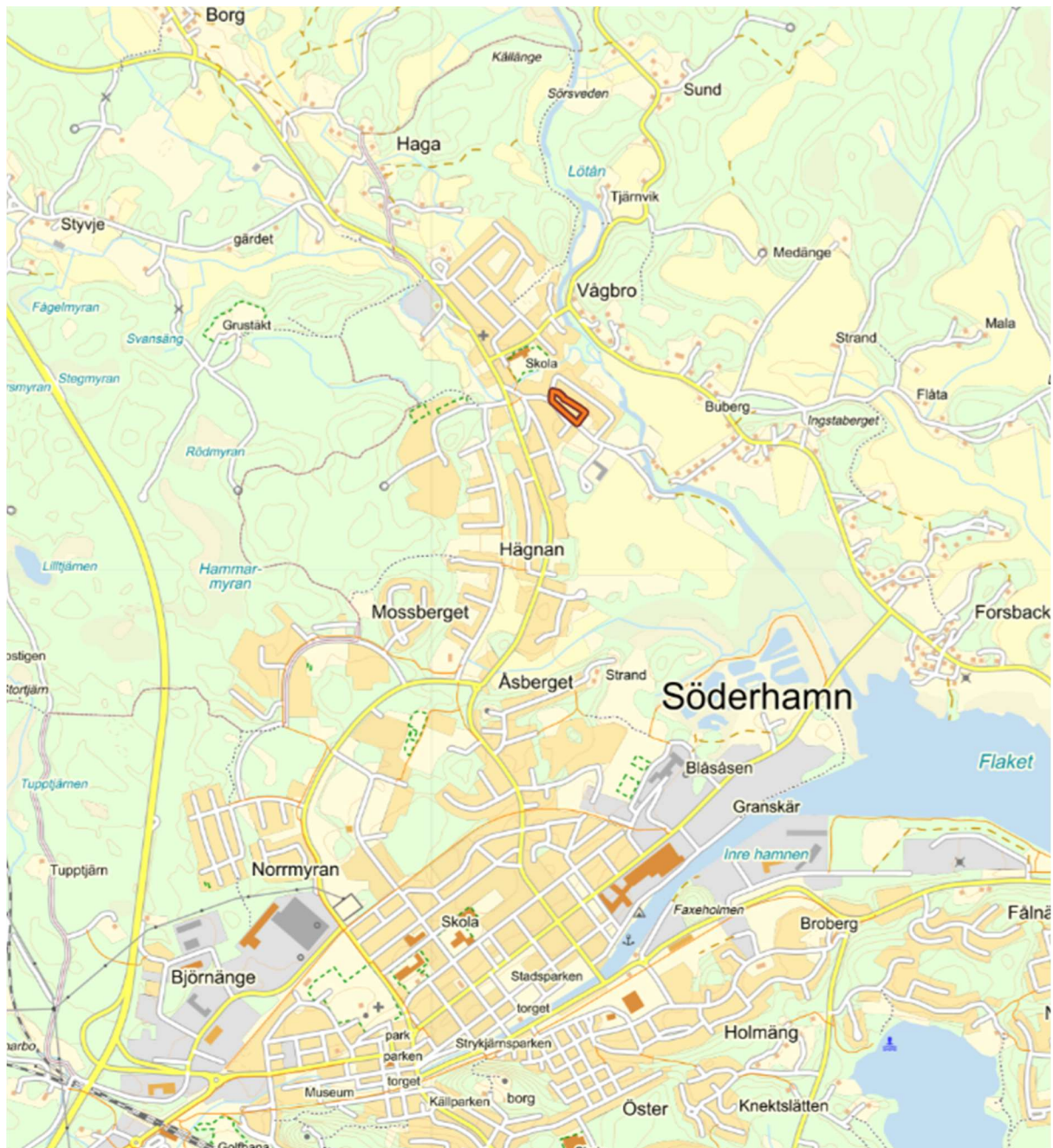


Foto, trapphus, stensatt golv och trappor.

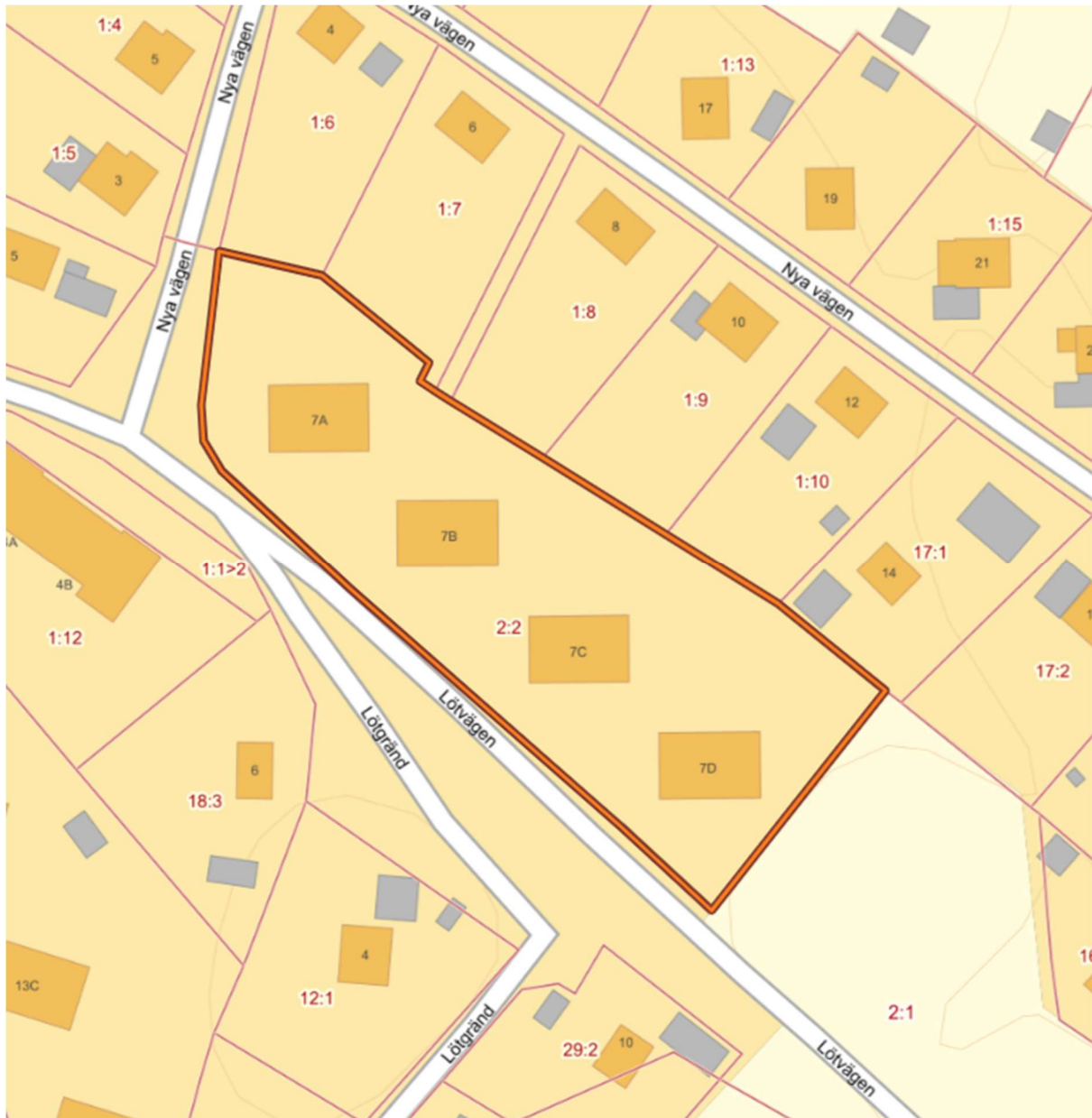


Foto, föreningens tvättstuga.

Kartor

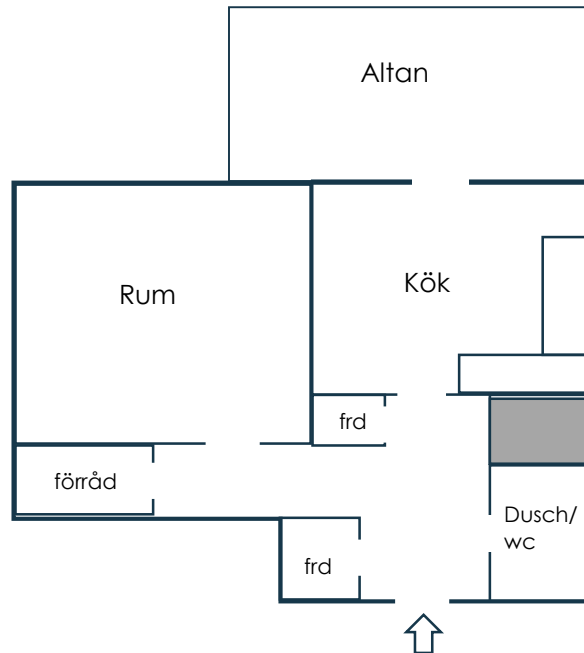


Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria





Planritning, 1 rum & kök på våning 1 av 3. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-25

Fastighet

Beteckning Söderhamn Vågbro 2:2	UUID: 909a6a7d-dd27-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 210072459	Län- och kommunkod 2182	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2007-07-25
Distrikt Norråla Socken: Norråla	Distriktskod 318015	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-23

Adress

Adress	
Lötvägen 7A-D 826 62 Norråla	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6800627.8	610510.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	6 220 kvm	6 220 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
786000-0095		1/1	1956-10-10	56/354

Bostadsrättsföreningen Löt

C/O Sven Olofsson
Lötvägen 7 A
826 62 Norråla

Köp (även transportköp): 1956-05-26
Ingen köpeskilling redovisad.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 5.249.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	759.500 SEK	1956-12-19	56/1728A
Anmärkning: Utbyte 58/738			
2	220.500 SEK	1956-12-19	56/1728B
Anmärkning: Utbyte 58/738			
3	90.000 SEK	1982-09-14	82/13248A
Anmärkning: Utbyte 01/8037			
4	253.300 SEK	1982-09-14	82/13248B
Anmärkning: Utbyte 01/8037			
5	147.100 SEK	1982-09-14	82/13249
6	2.279.100 SEK	2001-07-05	01/8038
7	1.500.000 SEK	2007-07-25	07/17437

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1957-03-18	21-NOA-746 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
449830-7			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	8.595.000 SEK	6.481.000 SEK	2.114.000 SEK
Taxerad Ägare			
Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
786000-0095 Bostadsrättsföreningen	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Löt C/O Sven Olofsson Lötvägen 7 A 826 62 Norrala		
Värderingsenhet bostadsmark 012122445.		
Taxeringsvärde 1.925.000 SEK	Riktvärdeområde 2182008	
Byggrätt ovan mark 2 265 kvm	Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 032120445.		
Taxeringsvärde 189.000 SEK	Riktvärdeområde 2182008	
Byggrätt ovan mark 271 kvm	Riktvärde byggrätt 700 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 012121445.		
Taxeringsvärde 6.400.000 SEK	Bostadsyta 1 812 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.767.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår 2007	Värdeår 1956
Värderingsenhet lokaler 030405445.		
Taxeringsvärde 81.000 SEK	Lokalyta 246 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 30.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1956	Tillbyggnadsår 2007	Värdeår 1956

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1956-09-28	21-NOA-736 Akt

Ursprung

Söderhamn Vågbro 2:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Norråla Vågbro 2:2	1980-06-01	21-80:510 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet