

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Söderhamn
Bostadsrättsförening	HSB BRF Dromedaren
Lägenhet nr	30-2187-1-44
Värdetidpunkt	Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i åtta våningar med beige putsad fasad och balkonger.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Söderhamn	Bostadsrättshavare	F-2129-24-21
Bostadsrättsförening	HSB BRF Dromedaren	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	30-2187-1-44	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Abraham Bäckgatan 13 D 826 39 Söderhamn	Besiktningstidpunkt	2025-03-06

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök på våning 2 av 8. Balkong.
Boarea	58,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Söderhamn, ca 1 km söder 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. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar och tåg.
Månadsavgift	För närvarande 5 253 kr/mån, se fördelning nedan. Lägenhetsknutna avgifter/månad (HSB:s bostadsrättsinformation): Balkong: 849 kr Elavgift: 170 kr Internetuppkoppling: 127 kr Årsavgift bostad: 4 107 kr Summa 5 253 kr

Marknadsvärde

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

600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 540 000 – 660 000 kronor

Kr/kvm Boarea	10 256 kr/kvm
---------------	---------------

Söderhamn 2025-03-11

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 personal från kronofogden samt personal 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 30-2187-1-44
Läge i byggnaden		Våning 2 av 8. Hiss finns.
Byggår		1960
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum med utgång till balkong, kök och 1 sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong, inglasad.
Kök	Utformning	Kök med matplats. Modern standard i normalt skick. Bänkskivor i trä.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis/ugn (Electrolux), fläkt (Futurum), kyl/frys (Electrolux) samt diskmaskin (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ (kommod), toalett och duschkörna (glasdörrar).
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel
	Tak	Vitmålad puts/betong, släta
Övrigt		Till lägenheten finns källar/vindsförråd.
Standard/skick		Lägenhet med normal standard. Relativt nyligen renoverat kök och hygienrum. Till synes genomgående moderna ytskikt. Sovrum har garderob med glasskjutväggar, Visst slitage bl a eluttag som hänger löst m.m. samt behov av städning.

Inre underhållsfond	4 956 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB BRF Dromedaren i Söderhamn
Fastighetsbeteckning		Klossdammen 7:1, Klossdammen 9:1
Byggnader		5 flerbostadshus i 3-8 våningar
		Totalt 108 st lägenheter och 1 st lokal
Ytor	Bostäder	6 706 kvm
	Lokaler	60 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, relax med bastu, gästrum m.m.
	Garage	34 st varav 16 carportar
	P-platser	39 st

Taxeringsvärde	33 610 000 kr (samtaxerade)
Skulder till kreditinstitut	36 232 750 kr, motsvarande ca 5 354 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 646 239 kr
Underhåll	Större åtgärder under senaste åren (ÅR 2023): 2017 Förbättring broar AB 12 och 14 2018 Målning av samtliga entréer. Installation torkskåp i 2 torkrum. Byte av takbetäckning AB 12, 14, 16. Målning av väderskydd vid entréer AB 13 a-c, samt soprum. Installation brandvarnare i alla lägenheter. 2019 OVK besiktning och ventilationsrengöring. Asfaltering bilplatser bakom Ab 14-16. Taken omlagda AB 12-14. 2020 Byte av driftundercentral AB 13 D. Omläggning av föreningens värmesystem. 2021 Byte av takbeläggning 13 A-C.
Höjning av avgift	Information från ÅR 2023: Årsavgiften förändrades fr. o m. 2023-01-01 med +2,4 %. En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se föreningen årsredovisning eller hemsida.

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-11-28. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerade och delvis belamrad med diverse saker. 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 området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 53 och 64 kvm.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 400 000 – 860 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna mellan ca 6 837 – 13 983 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge, standard, skick m.m.

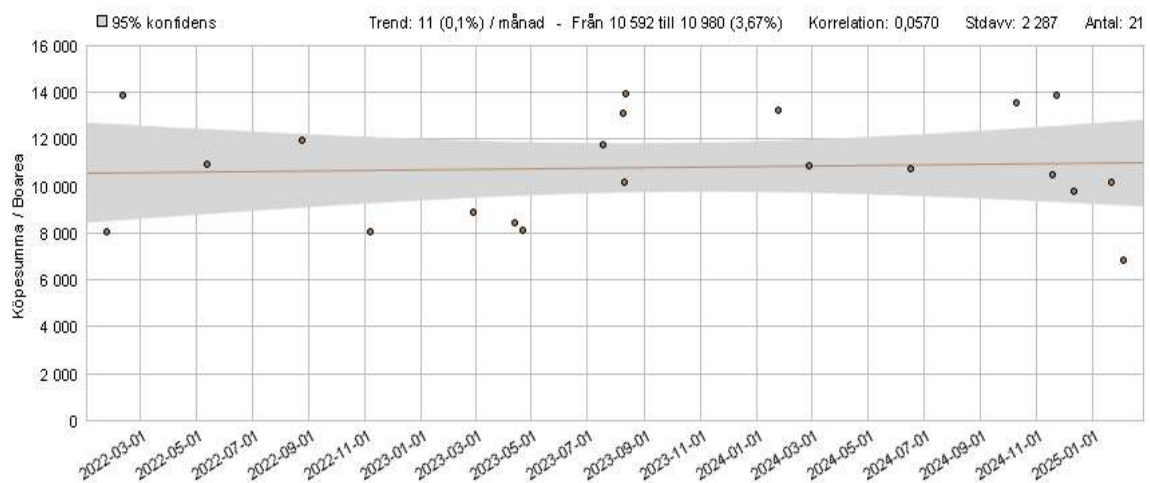


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har 5 lägenheter om 2 rum med en boarea mellan 59 - 64 kvm sålts i den aktuella föreningen i intervallet ca 625 000 – 800 000 kr, motsvarande ca 9 765 – 13 559 kr/kvm och en genomsnittlig nivå på ca 11 083 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten bra läge. Lägenheten har inglasad balkong. Vån 2 av 8 våningar. Normal standard i normalt skick. Relativt nyligen renoverat kök och hygienrum. Behov av städning. Stor förening med många faciliteter.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, flerbostadshus med putsad fasad och balkonger, rödmarkering visar lägenhetens läge.



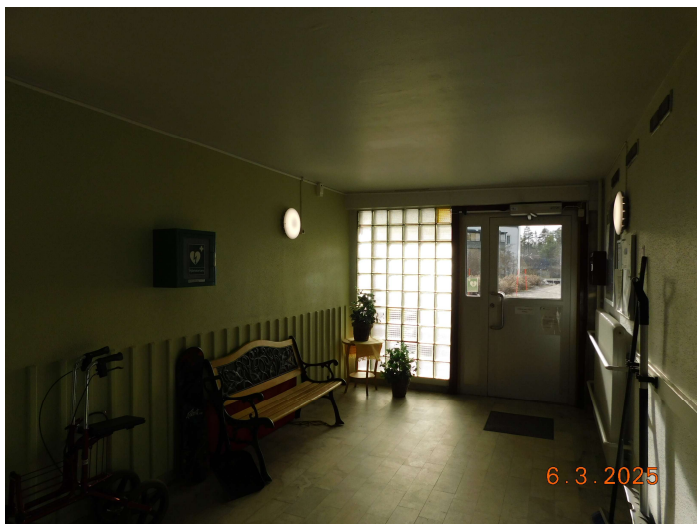
Foto, flerbostadshus med putsad fasad och balkonger, rödmarkering visar lägenhetens läge.



Foto, vy från lägenhetens inglasade balkong, utsikt mot omgivande bebyggelse.

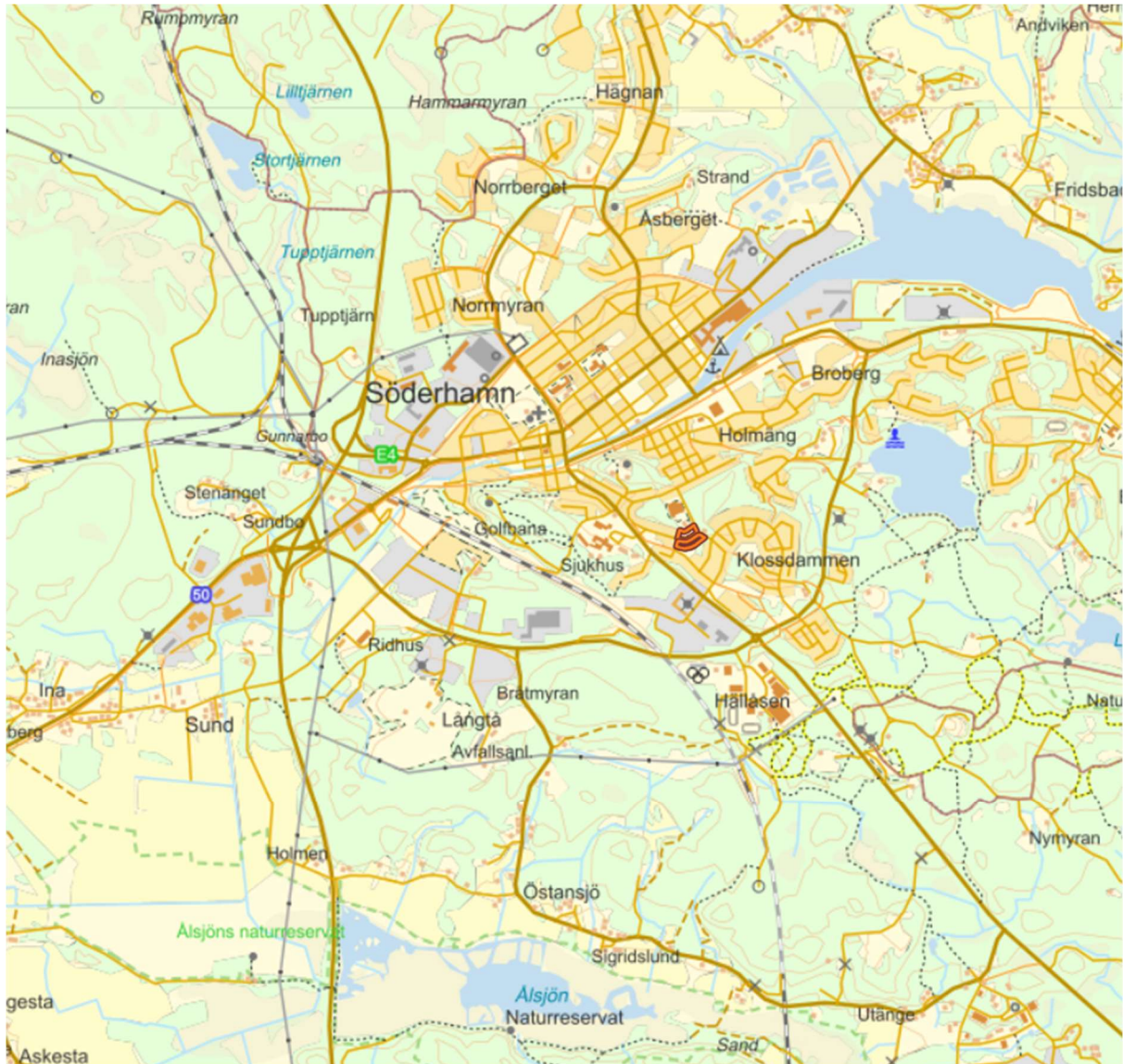


Foto, parkeringsplatser och carportar på föreningens mark.

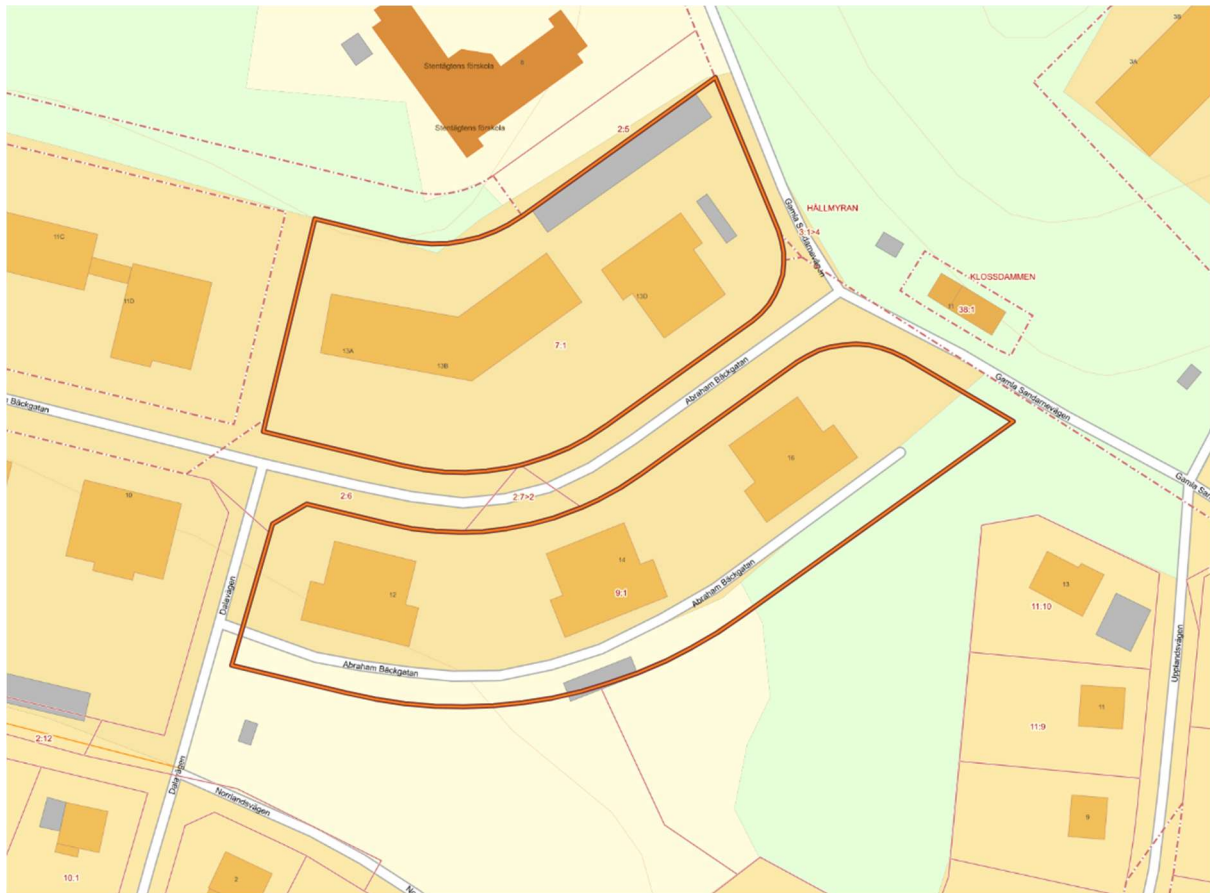


Trapphus, stensatt golv.

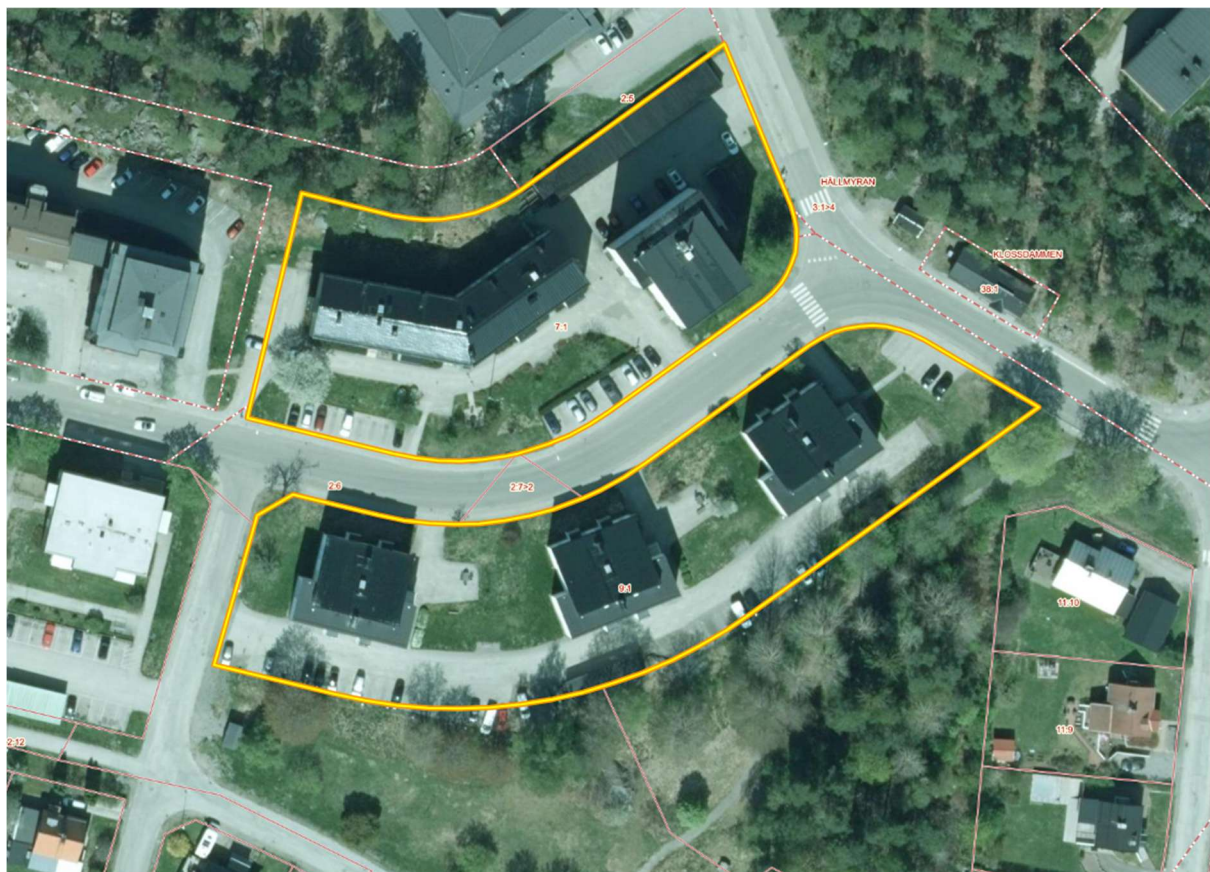
Kartor



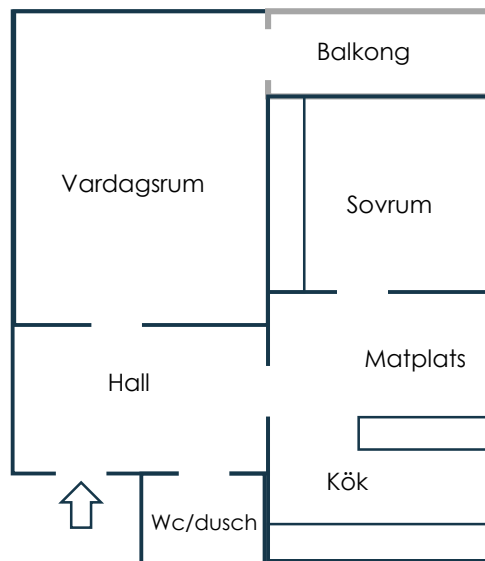
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



Planritning, 2 rok på våning 2 av 8 våningar. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-02-16

Fastighet

Beteckning Söderhamn Klossdammen 7:1	UUID: 909a6a7d-b7f5-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-21
Nyckel: 210062936	Län- och kommunkod 2182	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-08-08
Distrikt Söderhamn	Distriktskod 318012	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-14

Adress

Adress Abraham Bäckgatan 13A-D 826 39 Söderhamn	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWREF 99 TM)	E (SWREF 99 TM)	
1	6797655.3	610643.9	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	4 669 kvm	4 669 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag	Akt
786000-0343		1/1	1957-07-24	57/61

Hsb BRF Dromedaren i Söderhamn

Humlegårdsg 8 A
826 31 Söderhamn

Inskrivet ägarnamn: Hsb:s BRF Dromedaren i Söderhamn

Köp (även transportköp): 1957-07-16
Ingen köpeskilling redovisad.

Anmärkning: Id-nummer kompletterat 95/10835

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 36.392.395 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	36.392.395 SEK	2023-06-19	D-2023-00189426:2
Anmärkning: Rättat d-2023-00245881:1			
Beviljad i/Belastar även: Söderhamn Klossdammen 9:1			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1953-11-13	2182-I:124 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Dromedaren	1954-03-10	2182-B:29 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)				
444398-7				
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2022	33.610.000 SEK	26.263.000 SEK	7.347.000 SEK

Samtaxering för registerenhet
Söderhamn Klossdammen 7:1, 9:1

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
786000-0343 Hsb Bostadsrättsförening Dromedaren i Söderhamn Humlegårdsg 8 A 826 31 Söderhamn	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 003466445.

Taxeringsvärde 7.000.000 SEK	Riktvärdeområde 2182008	
Byggrätt ovan mark 8 382 kvm	Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 003467445.		
Taxeringsvärde 347.000 SEK	Riktvärdeområde 2182008	
Byggrätt ovan mark 496 kvm	Riktvärde byggrätt 700 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 003464445.		
Taxeringsvärde 26.000.000 SEK	Bostadsyta 6 705 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 6.872.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1967
Värderingsenhet lokaler 003465445.		
Taxeringsvärde 263.000 SEK	Lokalyta 395 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 95.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1960	Tillbyggnadsår 1993	Värdeår 1967

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1956-11-26	2182-63/1956 Akt
Sammanläggning	1956-11-29	2182-RF:1643 Akt

Ursprung

Söderhamn Grundvik 4:1
Söderhamn Hällmyran 3:1

Söderhamn Klossdammen 2:5, 2:6, 2:8

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Söderhamn Dromedaren 1	1980-06-01	21-80:510 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet