

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Umeå
Bostadsrättsförening	BRF Kavaljeren
Lägenhet nr	Lägenhet nr 302632001-00315
Värdetidpunkt	Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med gråmålad träfasad och vita trädetaljer

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Umeå	Bostadsrättshavare	F-2010-24-24
Bostadsrättsförening	BRF Kavaljeren	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 302632001-00315	Värdetidpunkt	Oktober 2024
Objektets adress	Kavaljersvägen 10E 903 64 Umeå	Besiktningstidpunkt	2024-10-25

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 1 av 2. Uteplats.
Boarea	52,3 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget på Umedalen ca 7 km från centrala Umeå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närområdet. Ytterligare utbud med service finns i centrala Umeå. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	5 077 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, bredband, kabel-tv, lp-tele, (enligt bostadsrättsinnehavaren). Kostnad för el debiteras som ett tillägg i efterhand.

Marknadsvärde

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

1 300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 225 000 – 1 400 000 kronor

Kr/kvm Boarea	24 857 kr/kvm
---------------	---------------

Umeå 2024-10-30

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Lars Lindqwist

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 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 302632001-00315
Läge i byggnaden		Våning 1 av 2. Hiss finns ej.
Byggår		2016
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och sovrum.
Balkong/uteplats		Uteplats.
Kök	Utformning	Rakt kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Häll (Siemens), inbyggnadsugn (Siemens), fläkt (Okänt), kyl/frys (Siemens).
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett,
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Modern lägenhet med normal standard.

Inre underhållsfond	Ingen avsättning sker
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Kavaljeren
Fastighetsbeteckning		Operetten 37
Byggnader		4 flerbostadshus i 2-våningar.
		Totalt 44 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	2 334 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		cykelförråd
	Garage	0 st
	P-platser	Uppgift saknas

Taxeringsvärde	47 400 000 kr
Långfristiga skulder	31 239 579 kr, motsvarande ca 13 385 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 304 453 kr
Underhåll	Underhållsplan finns.
Höjning av avgift	6 % 2024-01-01
Övrigt	

Kontaktperson BRF	Se årsredovisning
-------------------	-------------------

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2021-09-07 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2-3 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2020-10-01 och framåt med en boarea på 40 - 60 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet i 1 295 000 – 2 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 22 327 – 33 333 kr/kvm med ett snitt på ca 29 100 kr/kvm se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

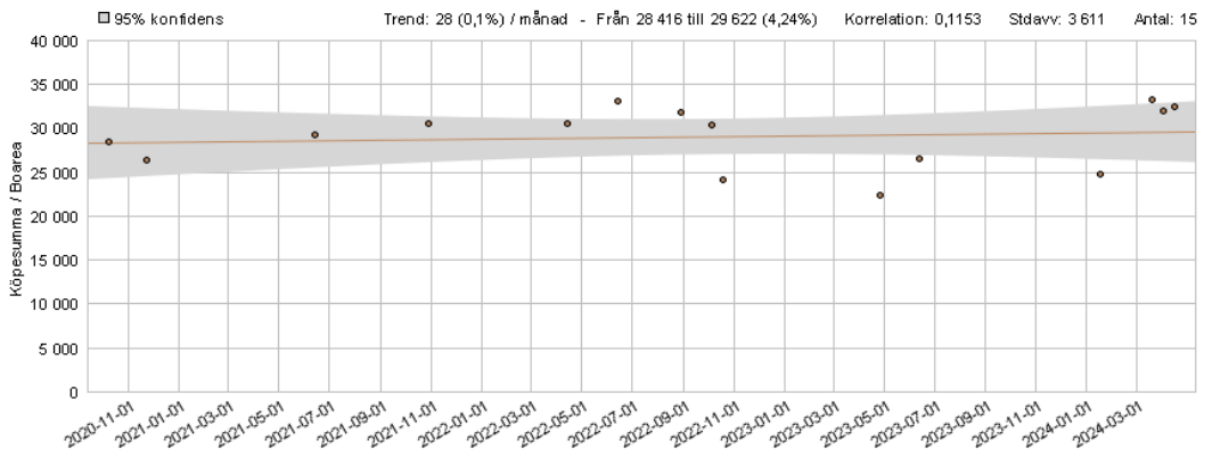


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har en lägenhet om 2 rum och kök med en boarea på 52,3 m², i föreningen sålts för 1 295 000.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenheten är modern med normal standard. Avgiften är högre än övriga föreningar i materialet. Värde bedöms återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad flerbostadshus i 2-våningar gråmålad träfasad.



Foto, huvudbyggnad flerbostadshus i 2-våningar, gråmålad träfasad, altan.

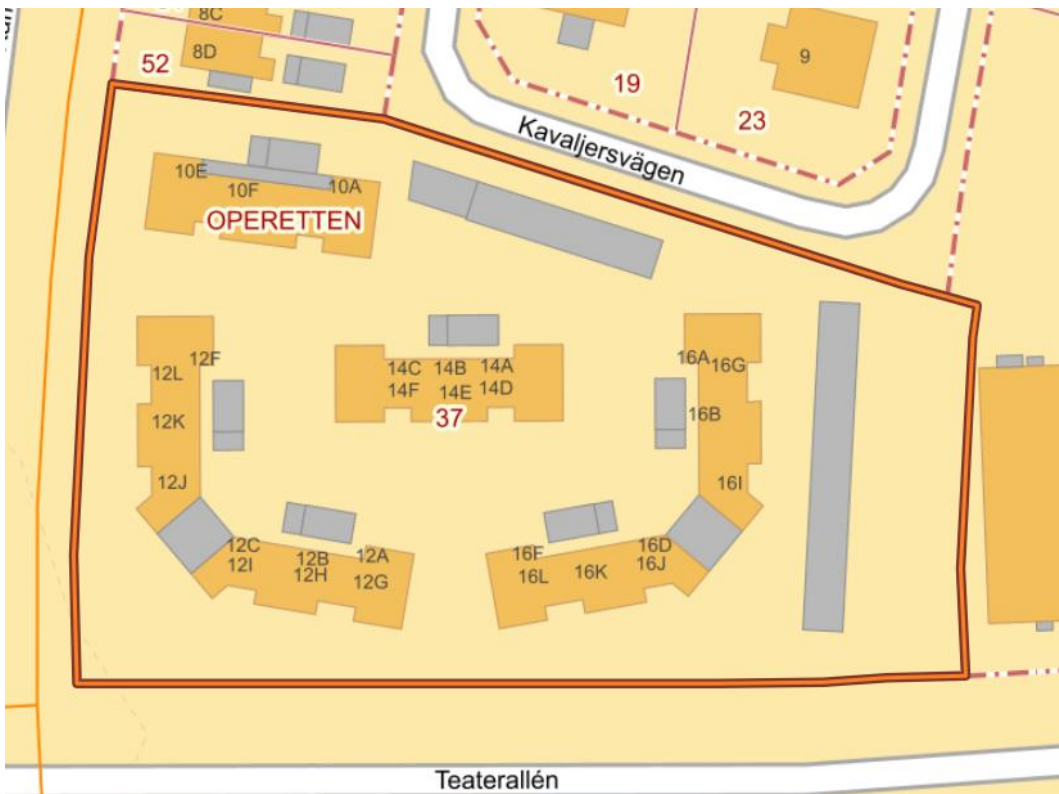


Foto, utsikt från altan, grön gräsmatta, grannhuset.

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 Umeå Operetten 37	UUID: 9d234937-f20a-1dae-e040- ed8f6644649b	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-06-19
Nyckel: 240204310	Län- och kommunkod 2480	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2017-09-22
Distrikt Umeå Landsdistrikt Socken: Umeå	Distriktskod 323007	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-24

Adress

Adress Kavaljersvägen 10A-F, 12A-L, 14A-F, 16A-L 903 64 Umeå

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7089444.3	753328.1	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 650 kvm	7 650 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769628-8559	1/1	2015-07-02	D-2015-00288922:1

Bostadsrättsföreningen Kavaljeren I Umeå

C/O Riksbyggen Umeå
Box 3013
903 02 UmeåKöp (även transportköp): 2015-07-01
Köpeskilling: 4.710.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Expropriationsstämmning angående område av kyrkobordet 1:1 i umeå sn	1942-09-02	42/356

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 32.700.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	32.500.000 SEK	2015-09-23	D-2015-00424061:1
2	200.000 SEK	2017-09-12	D-2017-00471633:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Operetten 37 och del av backen 6:1	2017-01-18 Laga kraft: 2017-02-22 Genomf. start: 2017-02-23 Genomf. slut: 2022-02-22	2480K-P2017/12 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder (320)			
724060-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	47.400.000 SEK	41.000.000 SEK	6.400.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
769628-8559 Bostadsrättsföreningen Kavaljeren I C/O Riksbyggen Umeå	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Box 3013
903 02 Umeå

Värderingsenhet bostadsmark 301480755.

Taxeringsvärde 6.400.000 SEK	Riktvärdeområde 2480097
--	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 2 917 kvm	Riktvärde byggrätt 2.200 SEK/kvm
--	--

Värderingsenhet bostäder 301480754.

Taxeringsvärde 41.000.000 SEK	Bostadsyta 2 334 kvm
---	--------------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 3.489.000 SEK/år	Under byggnad Nej
----------------------------	---------------------------------	-----------------------------

Nybyggnadsår 2018	Tillbyggnadsår	Värdeår 2018
-----------------------------	-----------------------	------------------------

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2011-02-28	2480K-11/4 Akt
Fastighetsreglering	2017-06-19	2480K-2017/76 Akt

Ursprung

Umeå Backen 6:15

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

Tas från Metria fastighetssök (038 allmän + taxering)