

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Gällivare

Bostadsrättsförening

BRF Örnen

Lägenhet nr

**Lägenhet nr 52-
2308-1-9**

Värdetidpunkt

Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar med beige fasad med blåa och vita detaljer.

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	Gällivare	Bostadsrättshavare	F-1805-24-25
Bostadsrättsförening	BRF Ören	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 52-2308-1-9	Värdetidpunkt	Oktober 2024
Objektets adress	Parkgatan 36b 982 32 Gällivare	Besiktningstidpunkt	2024-10-24

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 4 rum och kök, på våning 2 av 3. Balkong.
Boarea	104 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Gällivare, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och kommersiella lokaler. Förskola, skola och hälsocentral finns i närområdet. Ytterligare utbud med service finns på Malmhedens Handelsområde ca 3 km bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	7 430 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, internet, kabel-tv, lp-tele (enligt HSB),

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 – 1 375 000 kronor

Kr/kvm Boarea	12 500 kr/kvm
---------------	---------------

Umeå 2024-10-30

Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Lars Lindqvist

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 höri 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 närvaro av personal från kronofogden/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 52-2308-1-9
Läge i byggnaden		Våning 2 av 3. Hiss finns ej.
Byggår		1964
Planlösning		Hall, wc/dusch, wc, vardagsrum, kök och tre sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong
Kök	Utformning	Rakt kök med matplats. Äldre med lägre standard.
	Utrustning	Trä färgade skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Franke), kyl (Samsung), frys (Husqvarna).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal/låg standard. Delvis eftersatt underhåll.

Inre underhållsfond	810,12 kr,
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Örlen
Fastighetsbeteckning	Höken 5
Byggnader	1 flerbostadshus i 3-våningar med källare.
	Totalt 15 st lägenheter och 1 st lokal.
Ytor	Bostäder Lokaler
	1 124 kvm 60 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd.
	Garage
	4 st
	P-platser
	10 st

Taxeringsvärde	10 869 000 kr taxeringsår 2022.
Långfristiga skulder	647 770 kr, motsvarande ca 547 kr/kvm totalyta
Yttre fond	544 015kr
Underhåll	Ny ventilation och nya lägenhetsdörrar 2021.
Höjning av avgift	8 % 2021-01-01
Övrigt	Observera att årsredovisningen som information är hämtade ur är från 2020. Senare årsredovisning har ej erhållits från HSB
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning.

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2018-12-27. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten 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 tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 3-4 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2022-01-01 och framåt med en boarea på mins 80 kvm och byggår fram till 1990.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 1 000 000 – 1 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 12 500 – 23 000 kr/kvm med ett snitt på ca 16 900 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

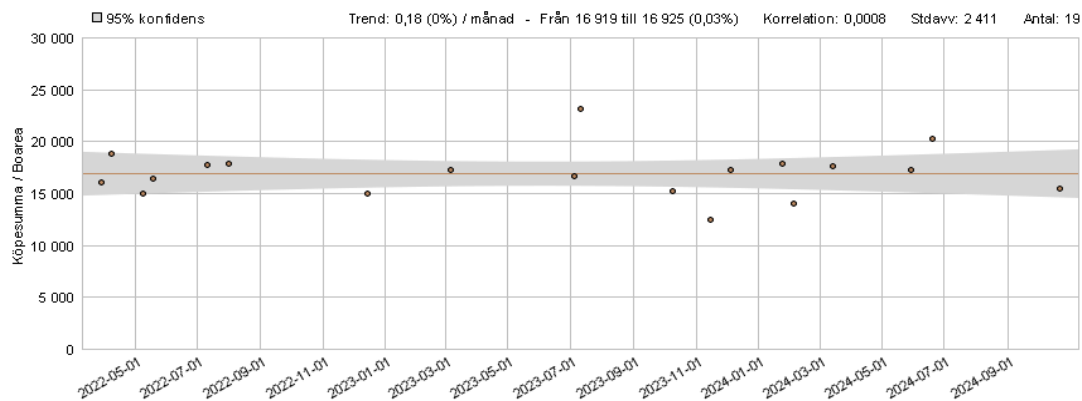


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenheten är äldre med normal/låg standard. Lägenheten har delvis eftersatt underhåll. Värde bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i tre våningar beige fasad med blå och vita detaljer.



Foto, vy från balkong, grön gräsmatta och parkeringsytor.

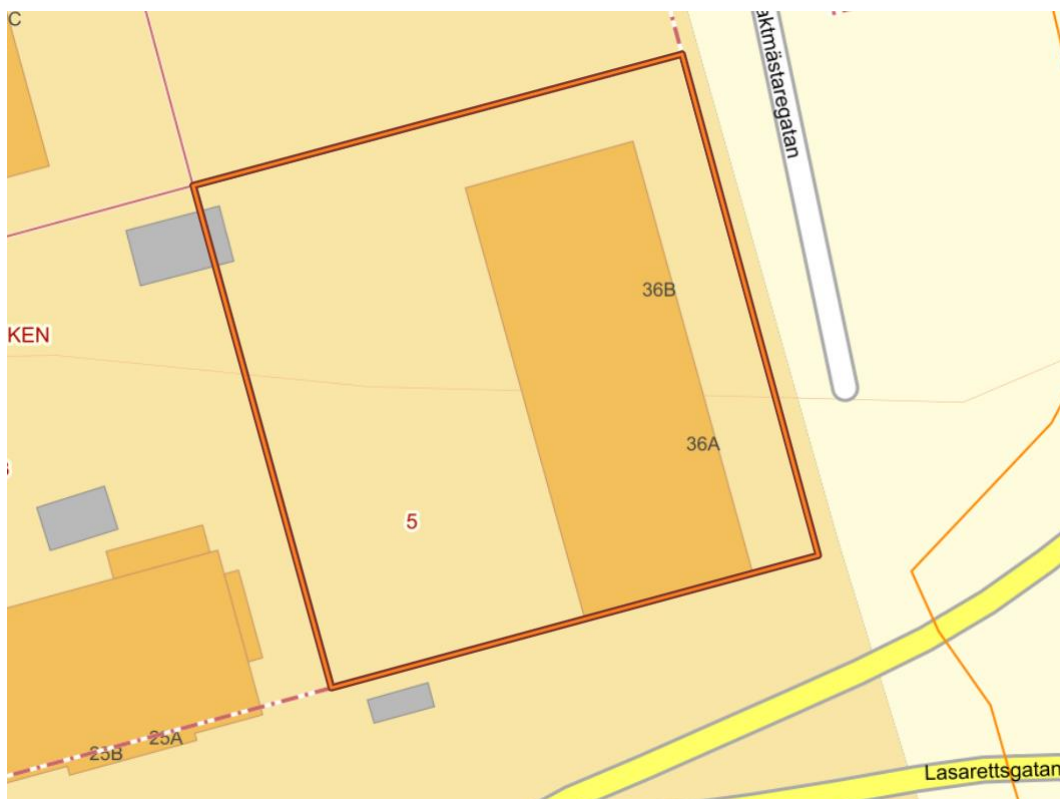


Foto Gavel med fyra garageplatser, rött tegel med blå detaljer.

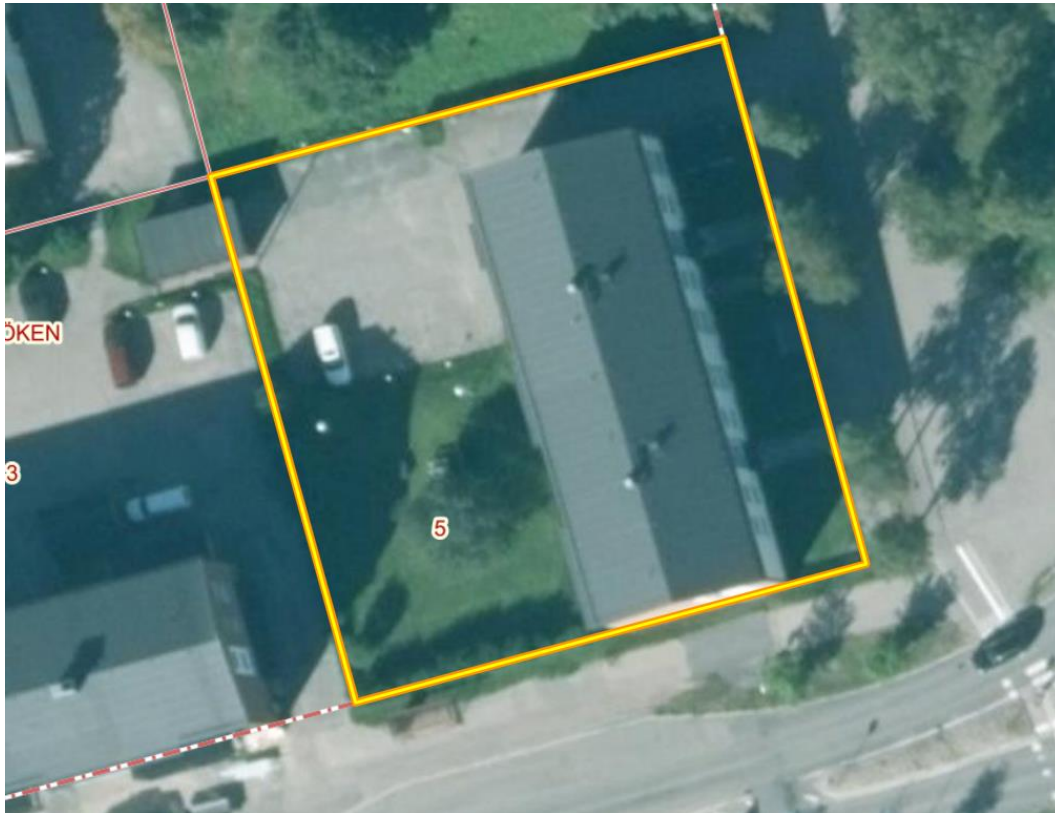
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Gällivare Höken 5	UUID: 909a6a89-320e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-06
Nyckel: 250082540	Län- och kommunkod 2523	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-02-05
Distrikt Gällivare	Distriktskod 324019	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-24

Adress

Adress

Parkgatan 36A-B
982 32 Gällivare

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7457458.5	745600.0	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 680 kvm	1 680 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
797900-0234	1/1	1963-01-25	63/65
Hsb Bostadsrättsförening Örnen i Gällivare C/O Hsb Norr Lasarettsgatan 22 982 32 Gällivare Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Örnen i Gällivare Köp (även transportköp): 1962-12-14 Ingen köpeskilling redovisad.			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Namn 75/203			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10

Totalt belopp: 2.011.700 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	600.000 SEK	1963-01-25	63/110
Anmärkning: Nedsättning 63/398			
2	100.000 SEK	1963-01-25	63/111A
Anmärkning: Utbyte 64/896 Nedsättning 63/399			
3	28.000 SEK	1963-01-25	63/111B
Anmärkning: Utbyte 64/896 Nedsättning 63/399 Utbyte 65/699			
4	172.000 SEK	1963-01-25	63/111C
Anmärkning: Nedsättning 63/399 Utbyte 65/699 Utbyte 64/896			
5	88.000 SEK	1964-11-04	64/2148A
Anmärkning: Utbyte 65/702			
6	12.000 SEK	1964-11-04	64/2148B
Anmärkning: Utbyte 65/702			
7	18.000 SEK	1965-03-31	65/704
8	30.000 SEK	1967-01-04	67/16
9	378.700 SEK	1986-09-10	86/3940
10	585.000 SEK	1995-09-04	95/4280

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Stadsreglering för gällivare kyrkoby	1894-06-08	25-GÄS-31 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Abborren, Alen, Alkan, Almen, Anden, Aspen, Beckasinen, Björken, Boken, Börstingen, Dundret, Falken, Flamingon, Flundran, Gladan, Granen, Gråsparven, Gråtruten, Grönsiskan, Gärsen, Göken, Gösen, Hackan, Hermelinen, Hjorten, Hunden, Höken, Krabban, Laxen, Mörtén, Näktergalen, Piggvaren, Pilen, Poppeln, Rudan, Rödspottan forts se anm	1900-07-11	25-GÄS-32 Akt
Plananmärkning: Forts sillen, sothönan, spaden, spiggen, tjuren, uttern.delvis upphävd, se akt 25-P94/17		
Stadsplan: Parkgatan mm	1962-03-02	25-GÄS-89 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
526621-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	10.869.000 SEK	8.195.000 SEK	2.674.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
797900-0234 Hsb Bostadsrättsförening C/O Hsb Norr Lasarettsgatan 22 982 32 Gällivare	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 040352527.

Taxeringsvärde 2.527.000 SEK	Riktvärdeområde 2523100
--	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 1 404 kvm	Riktvärde byggrätt 1.800 SEK/kvm
--	--

Värderingsenhet lokalmark 040353527.

Taxeringsvärde 147.000 SEK	Riktvärdeområde 2523100
--------------------------------------	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 164 kvm	Riktvärde byggrätt 900 SEK/kvm
--------------------------------------	--

Värderingsenhet bostäder 040350527.

Taxeringsvärde 8.000.000 SEK	Bostadsyta 1 123 kvm
--	--------------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 1.072.000 SEK/år	Under byggnad Nej
----------------------------	---------------------------------	-----------------------------

Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår 2015	Värdeår 1964
-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Värderingsenhet lokaler 040351527.

Taxeringsvärde 195.000 SEK	Lokalyta 137 kvm
--------------------------------------	----------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 62.000 SEK/år	Under byggnad Nej
----------------------------	------------------------------	-----------------------------

Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår 2015	Värdeår 1964
-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1960-02-27	25-GÄS-B1225 Akt

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
BD-Gällivare Kyrkstad Höken 5	1993-06-02	25-F1992-939 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

Tas från Metria fastighetssök (038 allmän + taxering)