

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Kalix

Bostadsrättsförening

BRF HSB Jungfrun

Lägenhet nr

**Lägenhet nr 52-
2406-1-42**

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar med ljusgrå träfasad och vita detaljer. Inglasade balkonger.

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	Kalix	Bostadsrättshavare	F-800-25-25
Bostadsrättsförening	BRF HSB Jungfrun	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 52-2406-1-42	Värdetidpunkt	April 2025
Objektets adress	Centralgatan 17F 952 34 Kalix	Besiktningstidpunkt	2025-04-14

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 1 av 2. Balkong.
Boarea	67,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Kalix, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och kommersiella lokaler. Förskola, skola och övrig service finns i närområdet, sjukhuset ligger 2km bort.
Månadsavgift	5 676 kr/mån. I avgiften ingår va, kabel-tv, internet. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

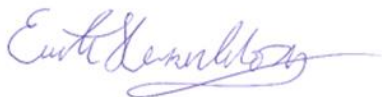
400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 375 000 – 425 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 926 kr/kvm
---------------	--------------

Umeå 2025-04-28

VärderingsInstituet 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 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 bostadsrättshavaren/personal från kronofogden.

	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 52-2406-1-42
Läge i byggnaden		Våning 1 av 1. Hiss finns ej
Byggår		1985
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och sovrum.
Balkong/uteplats		Inglasad balkong.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Äldre med normal standard.
	Utrustning	Röda skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (märke), kyl (Electrolux), frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch/. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns förråd.
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Delvis eftersatt underhåll.

Inre underhållsfond	Ingen avsättning sker.
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF HSB Jungfrun,
Fastighetsbeteckning		Fastighet Jungfrun 2 och Köpmannen 5.
Byggnader		5 flerbostadshus i 2 -4 våningar
		Totalt 55 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	3 950 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, bastu, gym.
	Garage	23 st
	P-platser	24 st

Taxeringsvärde	27 529 000 kr
Långfristiga skulder	24 449 027 kr, motsvarande ca 6 190 kr/kvm totalyta
Yttre fond	868 208 kr
Underhåll	2022 inglasade balkonger.
Höjning av avgift	uppgift saknas
Övrigt	Hemsida: www.hsb.se/norr/brf/jungfrun/
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2020-01-30. 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 2 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 60 och 70 kvm, byggår 1980 och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 370 000 – 650 000 k med ett snitt på ca 440 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 300 – 10 000 kr/kvm med ett snitt på ca 6 700 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

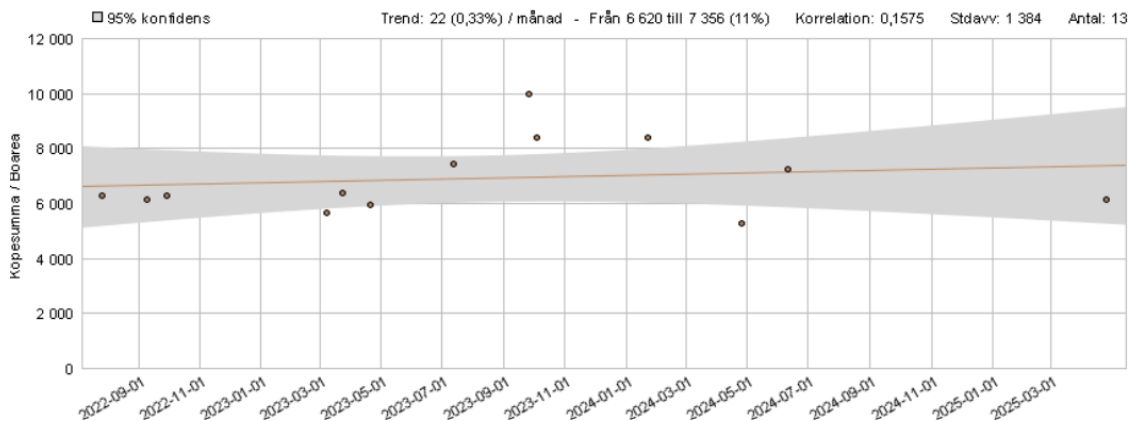


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 2 RoK sålts i intervallet ca 350 000– 450 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 400 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten är äldre med normal standard. Delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas något under medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad , grå träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad inglasad balkong.



Foto, garage gråmålad träpanel med vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

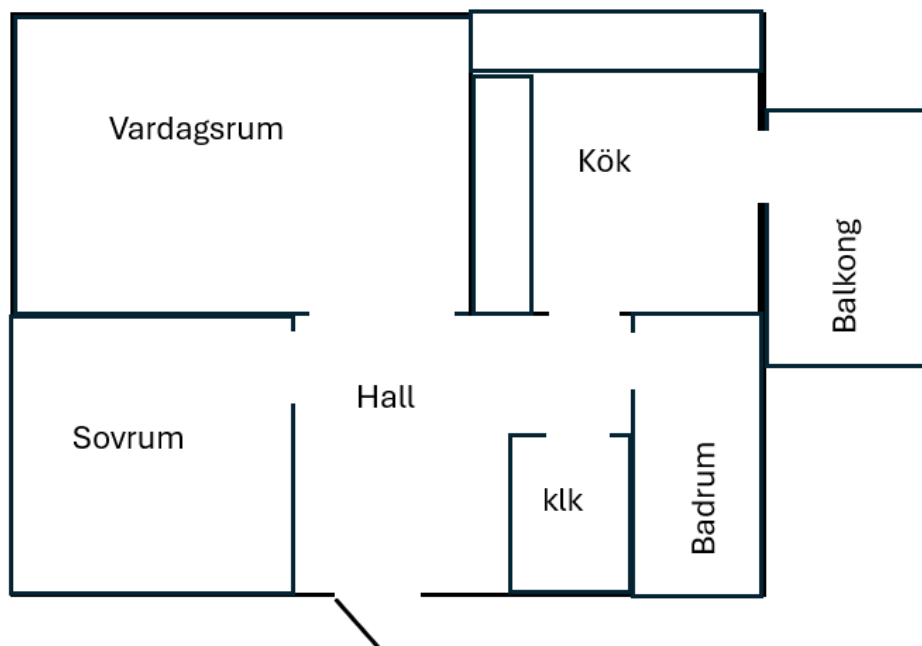


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Kalix Jungfrun 2	UUID: 909a6a88-19b0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1992-10-30
Nyckel: 250010756	Län- och kommunkod 2514	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-02-14
Distrikt Nederkalix	Distriktskod 325014	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-25

Adress

Adress	
Centralgatan 17A-F, 19A-H, 19J-K, 21A-C 952 34 Kalix	
Hantverkargatan 6A-F, 8A-H 952 34 Kalix	

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7328095.3	870356.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 140 kvm	7 140 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716415-8284	1/1	1984-11-28	84/2570
Hsb Bostadsrättsförening Jungfrun i Kalix			
Smedjegatan 9 972 33 Luleå			
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Jungfrun i Kalix			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 1984-09-05 Ingen köpeskilling redovisad.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 24.988.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	12.070.000 SEK	1986-06-25	86/5097A
Anmärkning: Utbyte d-2018-00480643:1 påverkar inteckning 86/5097B			
2	3.714.000 SEK	1986-06-25	86/5097B
Anmärkning: Utbyte d-2018-00480643:1 påverkar inteckning 86/5097A			
3	6.538.000 SEK	1986-06-25	86/5098
4	2.666.000 SEK	2023-02-13	D-2023- 00047660:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	25-F1992-797.1 Akt

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv jungfrun	1985-06-14 Genomf. slut: 1992-06-30	25-P85/29 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
535342-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	27.529.000 SEK	22.373.000 SEK	5.156.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
716415-8284 Hsb Bostadsrättsförening Jungfrun I Kalix Smedjegatan 9 972 33 Luleå	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 049731528.

Taxeringsvärde 4.936.000 SEK	Riktvärdeområde 2514100
--	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 4 936 kvm	Riktvärde byggrätt 1.000 SEK/kvm
--	--

Värderingsenhet lokalmark 301500464.

Taxeringsvärde 220.000 SEK	Riktvärdeområde 2514100
--------------------------------------	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 441 kvm	Riktvärde byggrätt 500 SEK/kvm
--------------------------------------	--

Värderingsenhet bostäder 049729528.

Taxeringsvärde 22.200.000 SEK	Bostadsyta 3 949 kvm
---	--------------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 3.672.000 SEK/år	Under byggnad Nej
----------------------------	---------------------------------	-----------------------------

Nybyggnadsår 1985	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1985
Värderingsenhet lokaler 300393559.		
Taxeringsvärde 173.000 SEK	Lokalyta 368 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 62.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1985	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1985

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1953-12-19	25-KLX-B417 Akt
Fastighetsreglering	1987-02-06	25-F1987-108 Akt
Ledningsåtgärd	1992-10-30	25-F1992-797 Akt

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
BD-Kalix Jungfrun 2	1989-03-08	25-F1988-991 Akt

Anmärkning: Omregistrerad 1950-12-11 från kalix municip

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet