

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Haparanda
Bostadsrättsförening	Brf Ljungen
Lägenhet nr	Lägenhet nr 52- 2117-3-63
Värdetidpunkt	Februari 2025



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

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Haparanda	Bostadsrättshavare	F-2567-24-25
Bostadsrättsförening	BRF Ljungen	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 52-2117-3-63	Värdetidpunkt	Februari 2025
Objektets adress	Älgstråket 3C 953 36 Haparanda	Besiktningstidpunkt	2025-01-17

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättsradhus omfattande 4 rum och kök, på våning 1–2 av 2. Balkong/uteplats.
Boarea	106,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget drygt 1,5 km från centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse och natur. Förskola, skola finns i närområdet. Ytterligare utbud med service finns i Haparanda centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	5 699 kr/mån. I avgiften ingår va, garage, kabel-tv (enligt vice ordförande). Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende bredband på 150 kr/mån. Kostnad för uppvärmning, varmvatten och hushållsel ingår ej i avgiften.

Marknadsvärde

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

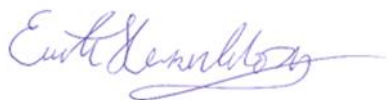
120 000 kronor

Bedömt värdeintervall 110 000 – 130 000 kronor

Kr/kvm Boarea	1 127 kr/kvm
---------------	--------------

Umeå 2025-02-07

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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 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 52-2117-3-63
Läge i byggnaden		Våning 1–2 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1979
Planlösning		Hall, wc, badrum, vardagsrum, kök och tre sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong/uteplats i sydost.
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Äldre med normal standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. fläkt (Franke), kyl (Cylinda), frys (Cylinda), diskmaskin (Bauknecht), spis saknas.
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch/bastu. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, dusch och bastu.
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC Vägg med målad väv. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och tvättmaskin (Bosch).
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta.
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målade skivor.
Övrigt		Till lägenheten finns förråd utanför entrédörr samt eget vindsförråd. Lägenheten värms med direkt-el.
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard i slitet skick. Renoverat wc på nedre plan och renoverat badrum med bastu på övre plan. Kök delvis renoverat. övrigt eftersatt underhåll

Inre underhållsfond	3 024 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Ljungen
Fastighetsbeteckning	Ljungen 2,3,4,5
Byggnader	12 flerbostadshus i 2 våningar
	Totalt 84st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder
	Lokaler
	7 722kvm
	0 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd, bastu.
	Garage
	84 st
	P-platser
	16 st

Taxeringsvärde	46 457 000 kr
Långfristiga skulder	8 655 646 kr, motsvarande ca 1 121 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 670 735 kr
Underhåll	Fönsterbyte 2018,
Höjning av avgift	Senaste höjning 2019-01-01, uppgift om ev höjning saknas
Övrigt	Årsredovisning från 2022
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2021-12-28. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten fanns det några möbler kvar. 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 4-5 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan 90-120 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 70 000 – 350 000 kr med ett snitt på ca 175 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 670 – 2 950 kr/kvm med ett snitt på 1 585 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

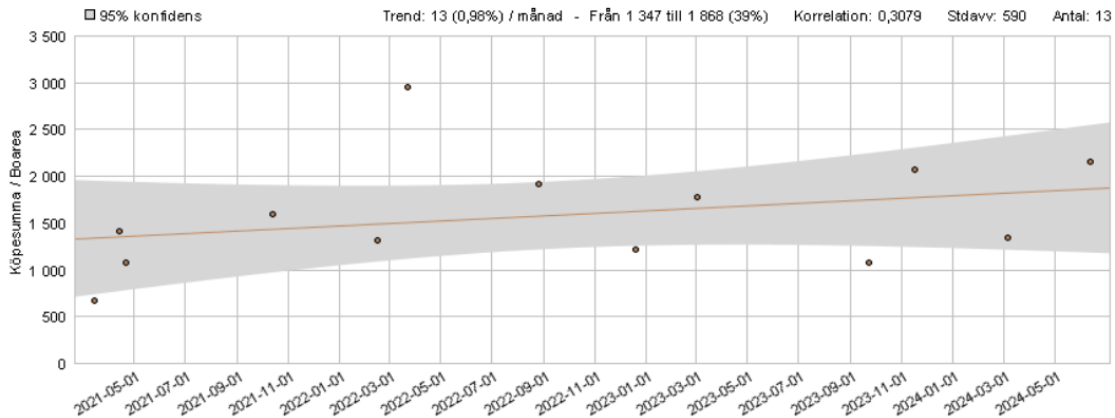


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Senast sålda lägenheten såldes i mars 2024 för 160 000 kr vilket motsvarar 1 350 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Äldre lägenhet med normal standard i slitet skick. Renoverat wc på nedre plan och renoverat badrum med bastu på övre plan. Kök delvis renoverat. Övrigt eftersatt underhåll. Värde bedöms därav återfinnas i den medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i två plan ljusblå träpanel, vita detaljer.

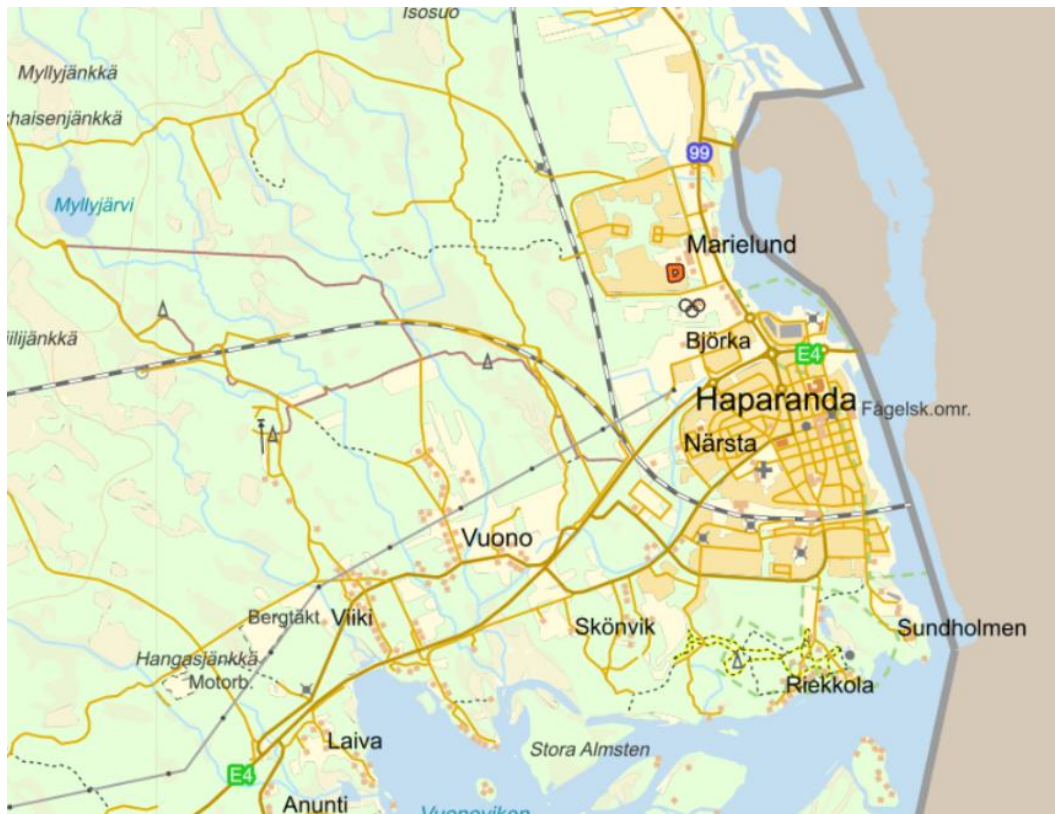


Foto, vy från balkong, garage och snöbeklädd mark.



Foto, tvättstuga och bastu, ljusblå träpanel, vita 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 Haparanda Ljungen 5	UUID: 909a6a87-fdd0-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 250003620	Län- och kommunkod 2583	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2016-10-14
Distrikt Nedertorneå- haparanda Socken: Nedertorneå	Distriktskod 325011	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-05

Adress

Adress Älgstråket 1A-H, 1J, 2A-H, 2J 953 36 Haparanda	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7333312.3	914847.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 466 kvm	5 466 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716415-7419	1/1	1980-08-20	80/1750
Hsb Brf Ljungen i Haparanda			
Storgatan 80 953 31 Haparanda			
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Ljungen i Haparanda			
Köp (även transportköp): 1980-05-28 Ingen köpeskilling redovisad.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 22.335.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	13.403.000 SEK	2016-10-07	D-2016-00457693:2
Beviljad i/Belastar även: Haparanda Ljungen 2-4			
2	8.932.000 SEK	2016-10-07	D-2016-00457693:3
Beviljad i/Belastar även: Haparanda Ljungen 2-4			

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	25-F1980-492.2 Akt

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Mattila, Etapp i	1977-02-07	25-P77/8 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
508356-2			
Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2022	46.457.000 SEK	37.128.000 SEK	9.329.000 SEK
Samtaxering för registerenhet			
Haparanda Ljungen 2-5			
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp

716415-7419 Hsb Bostadsrättsförening Ljungen i Haparanda Storgatan 80 953 31 Haparanda	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
--	-----	----------------------	------------------------

Värderingsenhet bostadsmark 004269528.			
Taxeringsvärde 8.200.000 SEK	Riktvärdeområde 2583101		
Byggrätt ovan mark 9 653 kvm	Riktvärde byggrätt 850 SEK/kvm		

Värderingsenhet lokalmark 301502831.			
Taxeringsvärde 1.129.000 SEK	Riktvärdeområde 2583101		
Byggrätt ovan mark 1 613 kvm	Riktvärde byggrätt 700 SEK/kvm		

Värderingsenhet bostäder 004268528.			
Taxeringsvärde 36.000.000 SEK	Bostadsyta 7 722 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 7.915.000 SEK/år	Under byggnad Nej	
Nybyggnadsår 1980	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1980	

Värderingsenhet lokaler 301502830.			
Taxeringsvärde 1.128.000 SEK	Lokalyta 1 344 kvm		
Årtal för hyresnivå	Hyra 403.000 SEK/år	Under byggnad Nej	

Nybyggnadsår 1980	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1980
-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Haparanda Ljungen GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Datum

1980-04-25

Akt

25-F1980-492 [Akt](#)

Ursprung

Haparanda Marielund 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning

BD-Nedertorneå Mattila Ljungen 5

Omregistreringsdatum Akt

1989-03-08

25-
F1988-
991

[Akt](#)

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet