

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Gävle
Bostadsrättsförening	BRF Gävlehus nr 17
Lägenhet nr	203817002-0052
Värdetidpunkt	Oktober 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med rödmålad fasad och vita trädetaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Gävle	Bostadsrättshavare	F-1583-24-21
Bostadsrättsförening	BRF Gävlehus nr 17	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	203817002-0052	Värdetidpunkt	Oktober 2024
Objektets adress	Trumslagarvägen 31 A, 804 32 Gävle	Besiktningstidpunkt	2024-10-17

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 4 rum och kök, på våning 1 och 2 av 2. Altan finns.
Boarea	107 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Bomhus, ca 6 km från Gävle centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsbebyggelse. Förskola, skola, hälsocentral och idrottsplats finns i Bomhus inom ca 2 km avstånd. Ytterligare utbud med service finns i Gävle centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar. I Gävle finns även tågförbindelse.
Månadsavgift	8 290 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, kabelTV (enligt brf info). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Övrigt	Garageplats tillhör lägenheten och ingår i avgiften.

Marknadsvärde

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

1 450 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 350 000 – 1 550 000 kronor

Kr/kvm Boarea	13 551 kr/kvm
---------------	---------------

Gävle 2024-10-22

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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	<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 Amanda Lindblom 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 203817002-0052
Läge i byggnaden		Våning 1 och 2 av 2. Hiss finns ej.
Byggår		1982
Planlösning		Nv: Hall, kök, wc och vardagsrum. Öv: Hall badrum, tre sovrum.
Balkong/uteplats		Altan i norrläge och i söderläge.
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Modernt.
	Utrustning	Vita skåpluckor med kakel över arbetsytor. Spis (Bosch), fläkt (märke ej känt), hel kyl och frys (Electrolux).
Hygienrum	Ytskikt	Modern WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, skåp. Golvbrunn finns för möjlighet till installation av dusch.
Hygienrum	Ytskikt	Modernt badrum. Vägg med tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns 2st. förråd. Mindre tomt med inhägnad trädgård (gräsmatta och bärbuskar).
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Nyrenoverat kök och moderna hygienutrymmen.
Inre underhållsfond		-
Pantsättning		Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Gävlehus nr 17
Fastighetsbeteckning	Gävle Börsjö 37:1
Byggnader	20 st. byggnader i 1-2 våningar
	Totalt 100 st lägenheter
Ytor	Bostäder
	8 977 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, bastu, aktivitetsrum, gästlägenhet
	Garage
	En för respektive lägenhet. Antal ej känt.
	P-platser
	Antal ej känt.

Taxeringsvärde	58 805 000 kr
Långfristiga skulder	50 752 326 kr, motsvarande ca 5 857 kr/kvm totalyta
Yttre fond	3 871 929 kr
Underhåll	Senaste åtgärderna är underhållsservice och service garageportar.
Höjning av avgift	Avgiftshöjning om 3,5% vid årsskiftet planeras.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2020-09-18. Energiklass D. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten utan möbler. 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 Södra Bomhus från 2022-10-01 och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 000 000 – 1 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 14 000 – 20 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

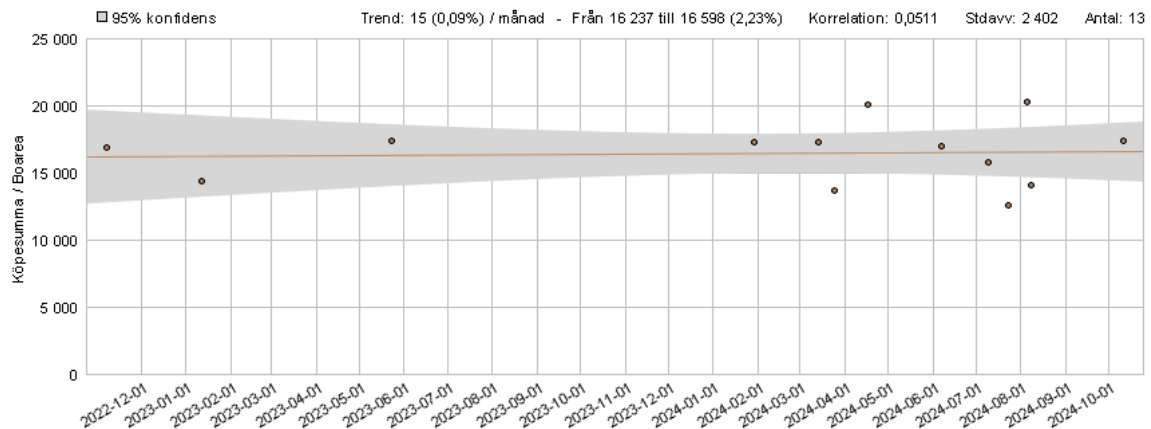


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Under det senaste året en lägenhet i föreningen på 4 RoK och en boarea på 106 m² sålts för 1 450 000 kr, motsvarande 13 679 kr/kvm. Lägenheten var i bra skick.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i området. Lägenheten är äldre med normal standard. Moderna kök och badrum. Värdet bedöms därav återfinnas omkring medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, lägenhetens entré sida med stensättning, staket och förråd.

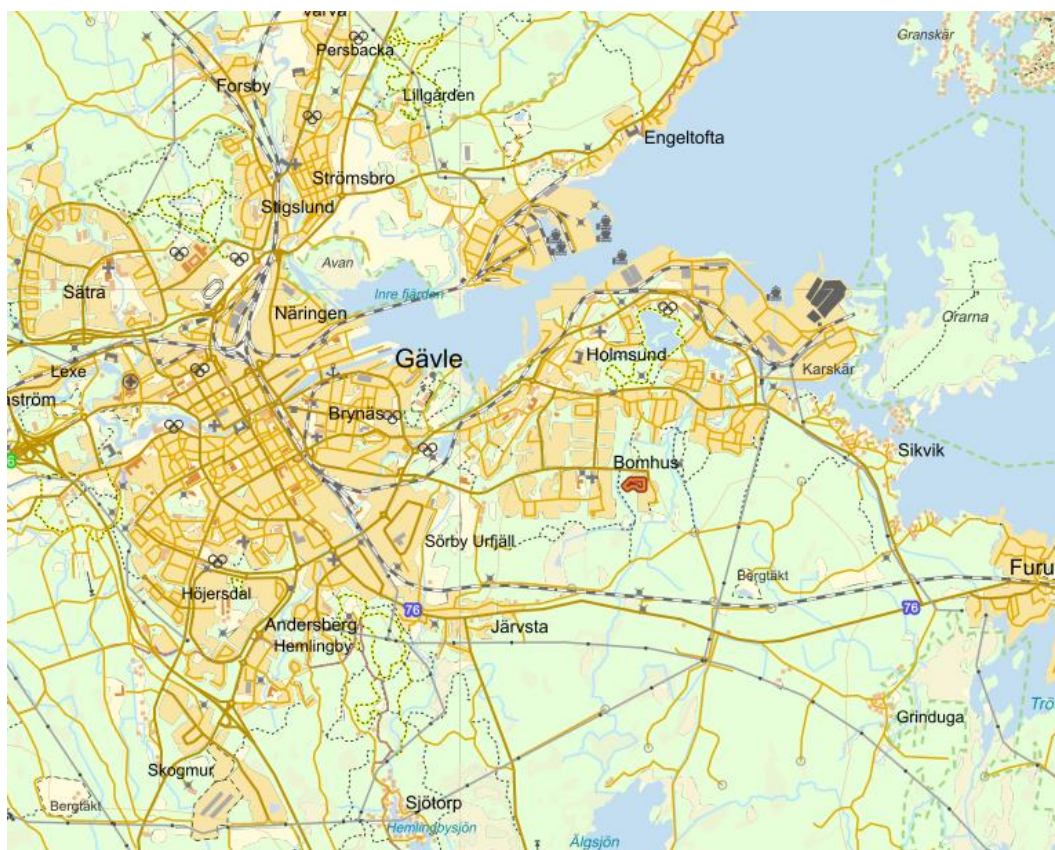


Foto, vy över lägenhetens baksida med altan och förråd.

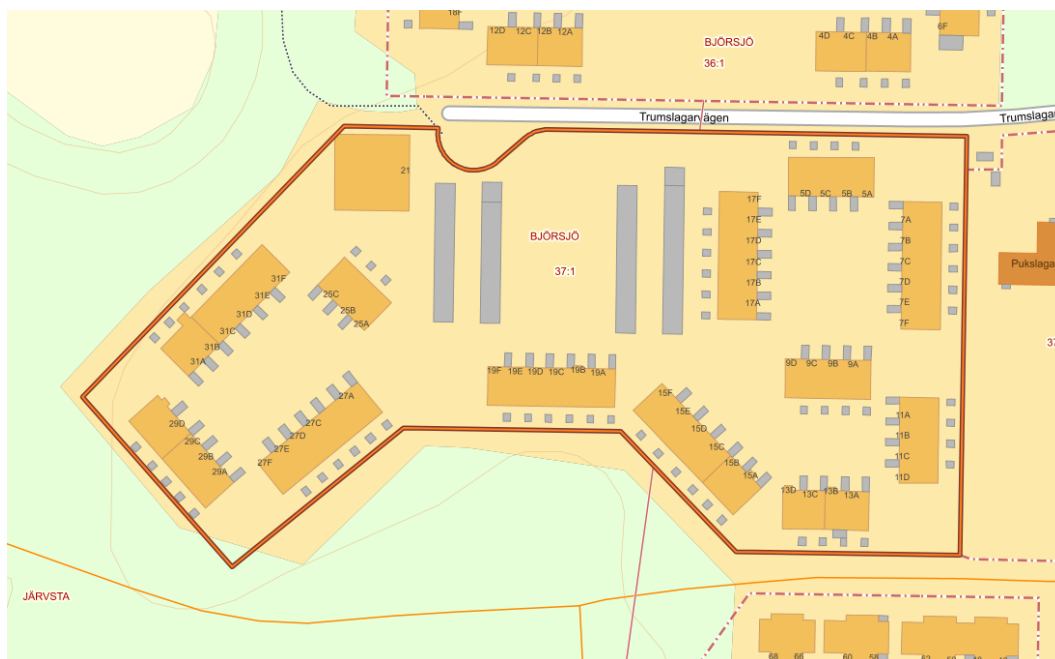


Foto, trädgård.

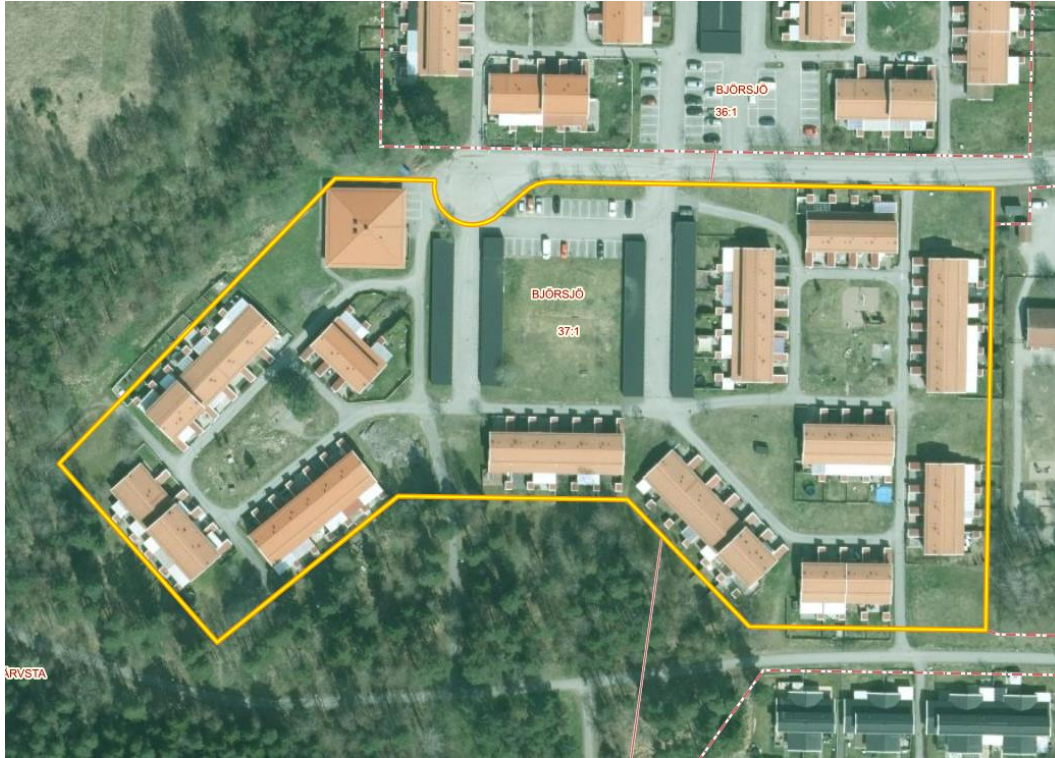
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Gävle Björsjö 37:1	UUID: 909a6a7f-5afb-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1982-01-27
Nyckel: 210170862	Län- och kommunkod 2180	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2021-09-07
Distrikt Bomhus	Distriktskod 316011	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-18

Adress

Trumslagarvägen 5A-D, 7A-F, 9A-D, 11A-D, 13A-D, 15A-F, 17A-F, 19A-F, 21, 25A-C, 27A-F, 29A-E, 31A-F
804 32 Gävle

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6727478.5	622280.1	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 3571 kvm	2 3571 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716413-3758	1/1	1983-01-03	83/29

Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 17

Box 1413
801 38 Gävle

Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Gävlehus Nr 17

Köp (även transportköp): 1982-12-29
Köpeskilling: 3.000.000 SEK, avser även annan fastighet.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 69.415.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	33.000.000 SEK	2003-02-14	03/3078
Beviljad i/Belastar även: Gävle Björnsjö 36:1			
2	13.315.000 SEK	2003-02-14	03/3079
Beviljad i/Belastar även: Gävle Björnsjö 36:1			
3	11.300.000 SEK	2021-02-10	D-2021- 00053016:1
Beviljad i/Belastar även: Gävle Björnsjö 36:1			
4	11.800.000 SEK	2021-08-17	D-2021- 00356818:1
Beviljad i/Belastar även: Gävle Björnsjö 36:1			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Bomhus xii:a, B	1981-04-13 Genomf. slut: 1992-06-30	21-81:510 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL (230)			
251316-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	58.805.000 SEK	38.585.000 SEK	20.220.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp

716413-3758 Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 17 Box 1413 801 38 Gävle	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet småhusmark 020125443.			
Taxeringsvärde 3.370.000 SEK	Riktvärdeområde 2180025	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar	
Tomtareal 150 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika 10		
Värderingsenhet småhusmark 300330059.			
Taxeringsvärde 7.414.000 SEK	Riktvärdeområde 2180025	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar	
Tomtareal 150 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika 22		
Värderingsenhet småhusmark 300330060.			
Taxeringsvärde 7.751.000 SEK	Riktvärdeområde 2180025	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar	
Tomtareal 150 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp	
	Antal lika 23		
Värderingsenhet småhusmark 300330062.			

Taxeringsvärde 1.685.000 SEK	Riktvärdeområde 2180025	Fastighetsrättsliga förhållanden Avstyckningsbar
Tomtareal 150 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 5	
Värderingsenhet småhusbyggnad 020128443.		
Bebyggelsestyp Radhus	Taxeringsvärde 15.341.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 92 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 92 kvm
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982
Under Byggnad Nej	Antal lika 23	
Värderingsenhet småhusbyggnad 020129443.		
Bebyggelsestyp Radhus	Taxeringsvärde 3.730.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 107 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 107 kvm
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982
Under Byggnad Nej	Antal lika 5	
Värderingsenhet småhusbyggnad 020126443.		
Bebyggelsestyp Radhus	Taxeringsvärde 4.840.000 SEK	Total standardpoäng 26
Bostadsyta 66 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 66 kvm

Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982
Under Byggnad Nej	Antal lika 10	
Värderingsenhet småhusbyggnad 020127443.		
Bebyggelseyp Radhus	Taxeringsvärde 14.674.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 92 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 92 kvm
Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår	Värdeår 1982
Under Byggnad Nej	Antal lika 22	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1982-01-27	21-81:1384 Akt

Ursprung

Gävle Järvsta 16:5

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet