

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Gävle

Bostadsrättsförening

RB BRF Gävlehus nr 2

Lägenhet nr

203802001-0007

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet med balkong.
Flerbostadshus i tre våningar, med gulputsad fasad och vita trädetaljer.

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	Gävle	Bostadsrättshavare	F-278-25-21
Bostadsrättsförening	RB BRF Gävlehus nr 2	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	203802001-0007	Värdetidpunkt	Februari 2025
Objektets adress	Fleminggatan 18a 80261 Gävle	Besiktningstidpunkt	2025-02-26

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök (enligt lägenhetsregistret), på våning 2 av 3. Balkong.
Boarea	40 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,5 km från Gävles centrumkärna, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus med promenadavstånd till service, restauranger, butiker och annan centrumbebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i Södertullsområdet ca 500 m bort. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	3 702 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften. Parkering med/utan elstolpe finns att hyra (kösystem).

Marknadsvärde

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

770 000 kronor

Bedömt värdeintervall 740 000 – 800 000 kronor

Kr/kvm Boarea	19 250 kr/kvm
---------------	---------------

Gävle 2025-02-28

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Masterekonom

**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 Amanda Karlborg 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 203802001-0007
Läge i byggnaden		Våning 2 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1945
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och matplats.
Balkong/uteplats		Balkong i västerläge.
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Normal standard/skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Franke), kyl/frys (Elektro Helios).
Hygienrum	Ytskikt	Modernt. Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, handdukstork och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/klinker
	Vägg	Målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd.
Standard/skick		Normal standard. Bra skick. El avstängt vid besiktningstillfället.

Inre underhållsfond	- kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	RB BRF Gävlehus nr 2
Fastighetsbeteckning	Södertull 16:15
Byggnader	2st. flerbostadshus i X-X våningar
	Totalt 36st lägenheter
Ytor Bostäder	1 519 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, oinredd lokal (f.d. bastu). Gemensam uteplats.
P-platser	22 st

Taxeringsvärde	23 600 000 kr
Långfristiga skulder	8 117 064 kr, motsvarande ca 6 061 kr/kvm totalyta (2023-08-31)
Yttre fond	1 375 925 kr
Underhåll	Nyligen renoverad tvättstuga. Fasad och takunderhåll planeras inom 2 år.
Höjning av avgift	2% höjning planeras fr.o.m. maj 2025.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2023-09-12. Energiklass D. 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 1-2 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 35 och 45 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 585 000 – 980 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 15 000 – 22 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm. Medel uppgår till ca 19 000 kr/kvm.

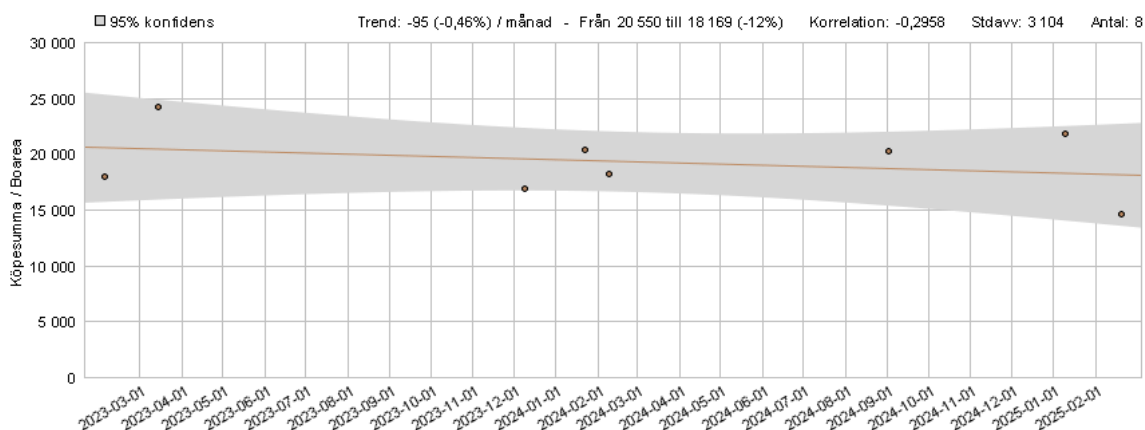


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under 2025 har 2st. lägenheter i föreningen med en boarea på 40 m² sålts. Den senaste försäljningen avsåg en lägenhet med äldre kök/badrum, vilken såldes för 585 000 kr (14 625 kr/kvm). De andra lägenheten har ett modernt kök/badrum som är i än bättre skick än värderingsobjektet och såldes för 872 500 kr (21 812 kr/kvm).

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten är modern med normal standard/skick. Värdet bedöms därav återfinnas omkring medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens entrésida.



Foto, vy från balkong.



Foto, gemensam uteplats.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

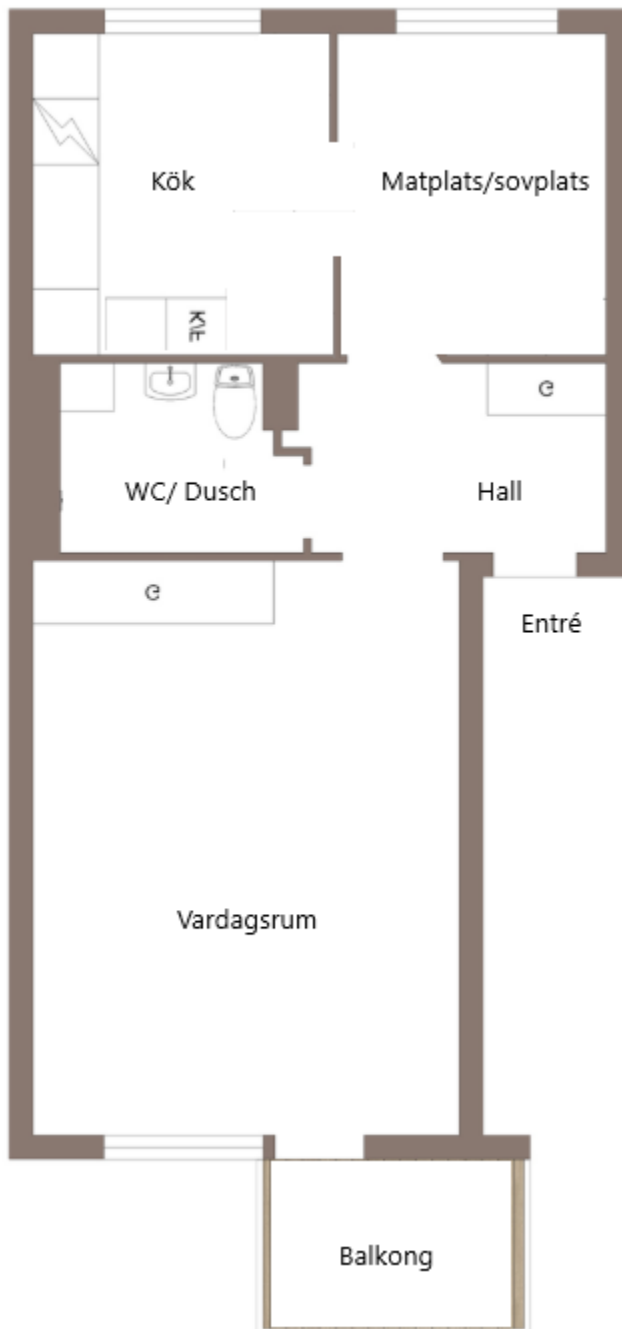


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Gävle Södertull 16:15	UUID: 909a6a7d-1086-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 210020071	Län- och kommunkod 2180	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2000-05-05
Distrikt Gävle Tomas	Distriktskod 316009	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-25

Observera

Pågående ärenden

Status	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	23 7326
Adress	
Orrskogsgatan (2)	
Untragatan (1)	
Fleminggatan 16A-C, 18A-C 802 61 Gävle	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6727256.3	617535.9	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 464 kvm	2 464 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
785000-2077	1/1	1944-10-25	44/413
Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 2			
Box 1413 801 38 Gävle			
Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Gävlehus Nr 2			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 1944-04-30 Ingen köpeskilling redovisad. Anmärkning: Id-nummer kompletterat 87/10512			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 14.256.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	800.000 SEK	1987-08-25	87/10510
2	9.515.000 SEK	1991-01-22	91/1087
3	3.941.000 SEK	1991-01-22	91/1089

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Södertull, Kaserngatan(söder om)	1942-07-17	2180-4928 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder (320)			
259850-3			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	23.600.000 SEK	17.200.000 SEK	6.400.000 SEK
Taxerad Ägare			
Andel	Juridisk form	Ägandetyp	
785000-2077 Riksbyggen Bostadsrättsförening Gävlehus Nr 2	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Box 1413
801 38 Gävle

Värderingsenhet bostadsmark 038521443.

Taxeringsvärde 6.400.000 SEK	Riktvärdeområde 2180010
--	-----------------------------------

Byggrätt ovan mark 1 899 kvm	Riktvärde byggrätt 3.400 SEK/kvm
--	--

Värderingsenhet bostäder 038520443.

Taxeringsvärde 17.200.000 SEK	Bostadsyta 1 519 kvm
---	--------------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 1.784.000 SEK/år	Under byggnad Nej
----------------------------	---------------------------------	-----------------------------

Nybyggnadsår 1945	Tillbyggnadsår 1990	Värdeår 1990
-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1944-08-29	2180-5374 Akt
Sammanläggning	1944-10-10	Akt

Ursprung

Gävle Södertull 16:1, 16:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
X-Gävle Åkern 1+ 2	1979-05-01	21-79:128 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet