

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Bostadsrättsförening

Lägenhet nr

Värdetidpunkt

Gällivare

HSB BRF Stinsen

**Lägenhet nr 52-
2309-1-44**

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med rosa fasad 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	Gällivare	Bostadsrättshavare	F-425-25-25
Bostadsrättsförening	HSB BRF Stinsen	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 52-2309-1-144	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Klockljungsvägen 3B 982 35 Gällivare	Besiktningstidpunkt	2025-02-26

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 1 rum och kök, på våning 2 av 2. Balkong.
Boarea	44,5 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 km från Gällivare centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och kommersiella fastigheter. Förskola, skola, sjukhus finns inom ca 1,5 km. Ytterligare utbud med service finns på Malmhedens Handelsområde. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	3 414kr/mån. I avgiften ingår värme, va (enligt ordföranden) Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende Internet/kabel-tv på 125 kr/mån samt kostnad för balkong på 621 kr/månaden. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

Marknadsvärde

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

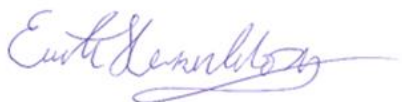
900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 850 000 – 950 000 kronor

Kr/kvm Boarea	20 225 kr/kvm
---------------	---------------

Umeå 2025-03-12

VärderingsInstitutet 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 representant för 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 52-2309-1-44
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1964
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum med sovalkov, kök.
Balkong/uteplats		Inglasad balkong.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Med/utan matplats. Modernt IKEA-kök med normal standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis 45 cm (Bosch), fläkt (Futurum), kyl/frys (Electrolux), diskmaskin 45 cm (IKEA).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källar/vindsförråd/matkällare/xxx.
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Kök IKEA.

Inre underhållsfond	0 kr, ingen avsättning sker.
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		HSB BRF Stinsen 1
Fastighetsbeteckning		Fastighet Stinsen 7.
Byggnader		3 flerbostadshus 2 våningar
		Totalt 48 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	2 9667kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd.
	Garage	12 st
	P-platser	32 st varav 4 carports.

Taxeringsvärde	20 720 000 kr
Långfristiga skulder	15 647 343 kr, motsvarande ca 5 274 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 987 332 kr
Underhåll	2022 byte av balkonger.
Höjning av avgift	10% 2025-01-01.
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-02-04. Källa: Boverket.
Handräckning	Vid besikten var lägenheten normalt möblerade 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 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 30 och 50 kvm.

Köpeskillningarna återfinns i intervallet ca 670 000– 1 105 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillningarna mellan ca 15 900 – 27 300 kr/kvm med ett snitt på ca 21 300 kr/kvm se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard

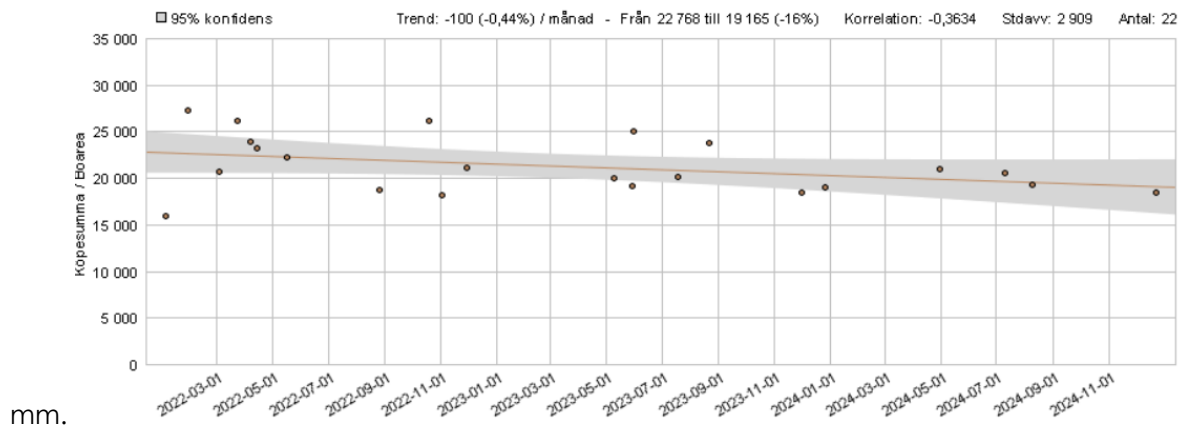


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 1 RoK och en boarea på 38 m² sålts i intervallet ca 700 000 – 800 000 kr med en genomsnittligt pris på 19 737 per/kvm

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenheten är äldre med normal standard. Renoverat kök, IKEA. Värdet bedöms därav återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i två plan, rosa panel med vita detaljer.

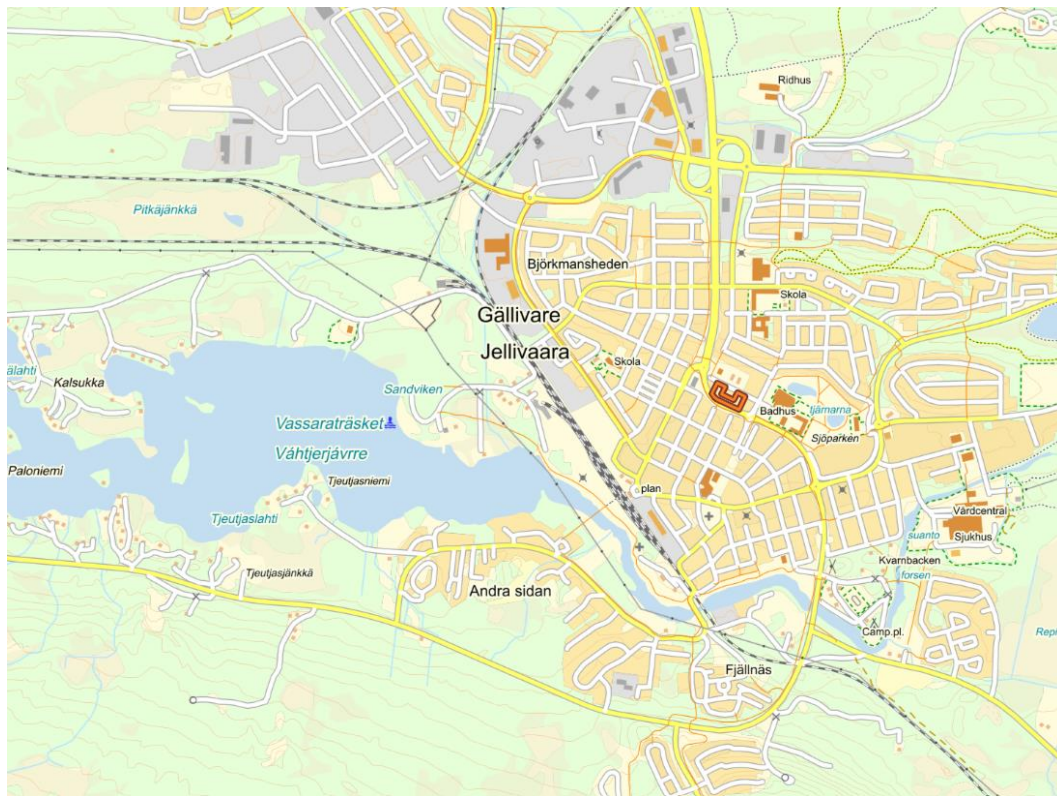


Foto, huvudbyggnad i två plan, rosa panel med vita detaljer.
Inglasade balkonger.



Foto, utsikt från balkong, parkering.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

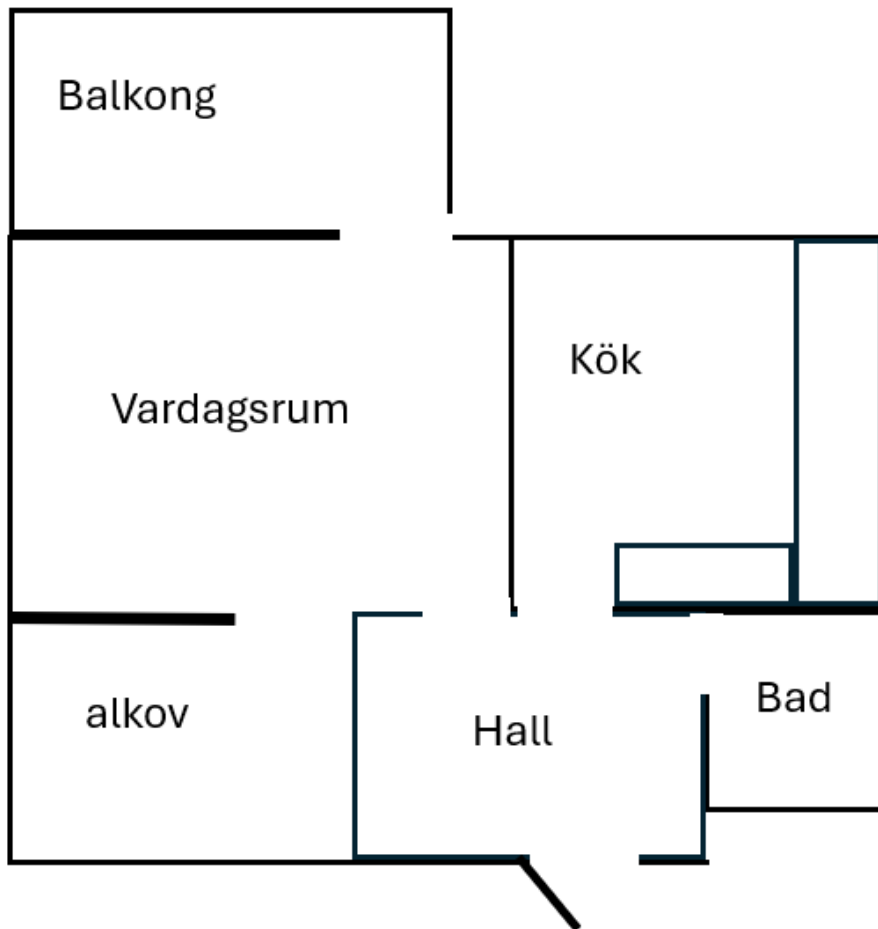


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Gällivare Stinsen 7	UUID: 909a6a89-4cc3-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 250089377	Län- och kommunkod 2523	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2022-05-11
Distrikt Gällivare	Distriktskod 324019	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-06

Adress

Adress

Klockjungsvägen 3A-C, 7A-B, 11A-C
982 35 Gällivare

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7457846.7	745238.9	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 445 kvm	7 445 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
797900-0192	1/1	1965-05-26	65/458
Hsb Bostadsrättsförening Stinsen i Gällivare			
C/O Hsb Norr Lasarettsgatan 22 982 32 Gällivare			
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Stinsen i Gällivare			
Köp (även transportköp): 1965-05-03 Ingen köpeskilling redovisad.			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Övriga fång 65/625b Anmärkning: Namn 75/204			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 16.300.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.360.000 SEK	1999-10-15	99/3095
2	610.000 SEK	2002-10-30	02/20801
3	4.487.600 SEK	2002-10-30	02/20802
4	1.942.400 SEK	2021-11-02	D-2021-00491887:1
5	2.500.000 SEK	2021-12-15	D-2021-00570310:1
6	4.920.000 SEK	2022-03-29	D-2022-00127963:1
7	480.000 SEK	2022-05-10	D-2022-00196773:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Malmbergsvägen-parkgatan mm	1972-10-09	25-GÄS-174 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Stinsen	1975-09-16	25-F1975-973 Akt
Stadsplan: Stinsen 6, Kv	1980-12-08 Genomf. start: 1987-07-01 Genomf. slut: 1992-06-30	25-P80/78 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)
526407-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	26.200.000 SEK	20.720.000 SEK	5.480.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
797900-0192 Hsb Bostadsrättsförening C/O Hsb Norr Lasarettsgatan 22 982 32 Gällivare	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 039899527.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
5.400.000 SEK	2523101

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 709 kvm	1.500 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 300973581.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
80.000 SEK	2523101

Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
230 kvm	350 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 039898527.

Taxeringsvärde	Bostadsyta
20.600.000 SEK	2 967 kvm

Årtal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	2.922.000 SEK/år	Nej

Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1964	2020	1978

Värderingsenhet lokaler 047198527.

Taxeringsvärde 120.000 SEK	Lokalyta 192 kvm
--------------------------------------	----------------------------

Årtal för hyresnivå	Hyra 43.000 SEK/år	Under byggnad Nej
----------------------------	------------------------------	-----------------------------

Nybyggnadsår 1964	Tillbyggnadsår 2020	Värdeår 1978
-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1963-11-29	25-GÄS-B1350 Akt
Sammanläggning	1965-08-17	Akt
Fastighetsreglering	1976-02-27	25-F1976-326 Akt

Ursprung

Gällivare Gällivare 75:71, 75:104, 75:371, 76:1

Gällivare Oxeln 2

Gällivare Stinsen 6

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
BD-Gällivare Kyrkstad Stinsen 2	1976-02-27	Akt
BD-Gällivare Kyrkstad Stinsen 7	1993-06-02	25-F1992-939 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet