

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Kiruna
Bostadsrättsförening	BRF Fjället
Lägenhet nr	Lägenhet nr 52- 2201-1-12
Värdetidpunkt	Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i tre våningar, med gul fasad och vita detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Kiruna	Bostadsrättshavare	F-283-25-25
Bostadsrättsförening	BRF Fjället	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 52-2201-1-12	Värdetidpunkt	Mars 2025
Objektets adress	Lappgatan 1b 981 35 Kiruna	Besiktningstidpunkt	2025-02-26

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök på våning 2 av 3. Balkong.
Boarea	54 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 3 km från Kiruna centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av fler bostadshus och småhus. Förskola, skola och hälsocentral finns i närområdet inom ca 1 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Kiruna centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar.
Månadsavgift	4 057 kr/mån. I avgiften ingår va, värme, kabel-tv. Eget avtal tecknas för hushållsel och internt.

Marknadsvärde

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

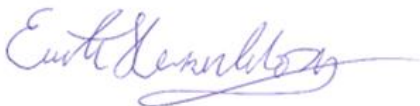
1 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 950 000 – 1 050 000 kronor

Kr/kvm Boarea	18 519 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 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 52-2201-1-12
Läge i byggnaden		Våning 2 av 3. Hiss finns ej
Byggår		1956/1957
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong.
Kök	Utformning	Rakt kök med matplats. Modernt med normal standard.
	Utrustning	Svarta skåpluckor. Häll (IKEA), fläkt (IKEA), kyl/frys (Gorenje), diskmaskin (Klarstein).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre/ WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd.
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Renoverat kök, delvis nya golv.

Inre underhållsfond	0 kr ingen avsättning sker.
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Fjället,
Fastighetsbeteckning		Fastighet Järven 1, Björnen 5.
Byggnader		9 flerbostadshus i 3 våningar
		Totalt 183 st lägenheter och 4 st lokaler
Ytor	Bostäder	10 703 kvm
	Lokaler	215 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, bastu.
	Garage	68 st
	P-platser	125 st

Taxeringsvärde	71 885 000 kr
Långfristiga skulder	4 872 157 kr, motsvarande ca 446 kr/kvm totalyta
Yttre fond	5 232 504 kr
Underhåll	2020 byte av ventilation.
Höjning av avgift	Uppgift saknas
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 217-02-21. 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 2 rum och kök har gjorts i föreningen från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 45 och 65 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 625 000 – 1 625 000 kr med ett snitt på ca 1 050 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 12 500 – 28 700 kr/kvm med ett snitt på ca 19 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

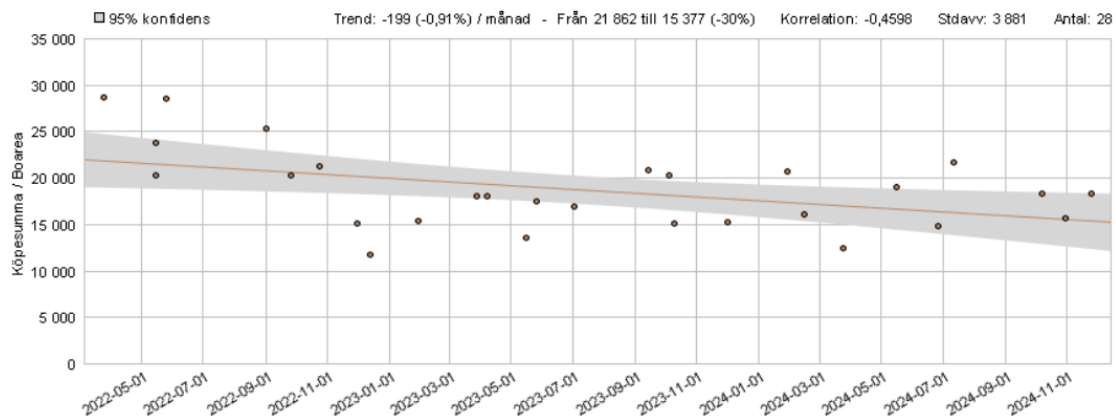


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under det senaste året har lägenheter i föreningen på 2 RoK och en boarea på ca 54 m² sålts i intervallet ca 675 000 – 1 175 000 kr med en genomsnittlig köpeskillning på ca 930 000 kr.

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

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i tre våningar gul panel och vita detaljer.



Foto, utsikt från balkong, parkeringsplatser.



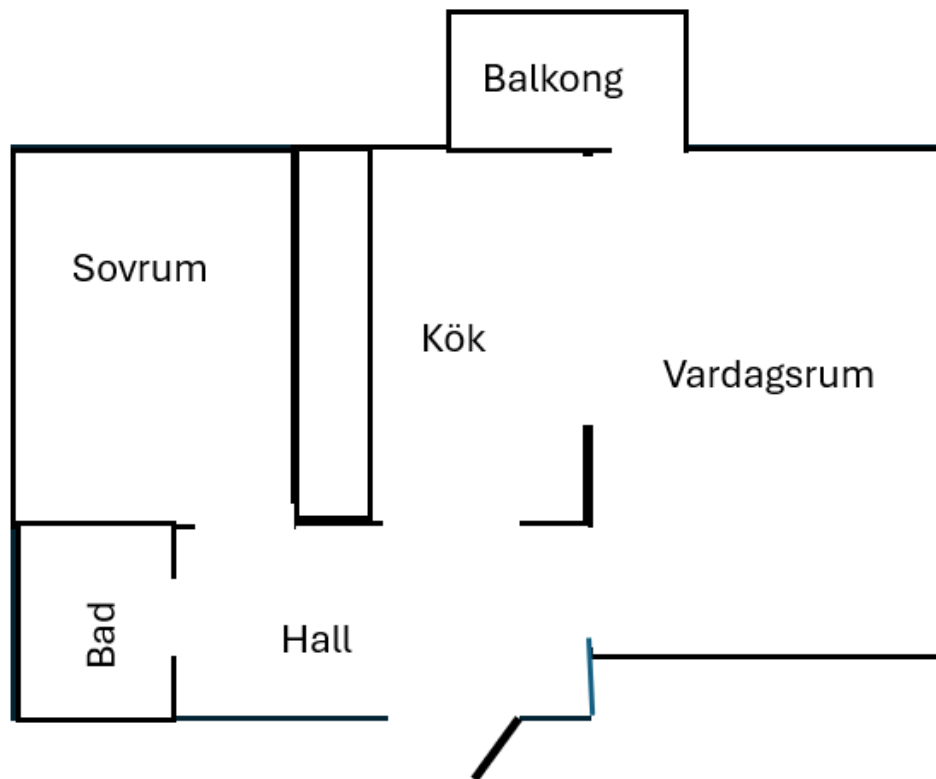
Foto, garage, rosa panel och vita portar.

Bilaga 1 - Sida 2 (4)



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Kiruna Järven 1	UUID: 909a6a89-5e27-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-06-01
Nyckel: 250093829	Län- och kommunkod 2584	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2019-12-06
Distrikt Jukkasjärvi	Distriktskod 324024	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-28

Adress

Adress Gruvvägen 21A-C, 21AB 981 35 Kiruna
Lappgatan 1A-B, 3A-D, 5A-C, 7A-B, 9A-B, 11A-C 981 35 Kiruna

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7536315.0	720215.5	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 8938 kvm	1 8938 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
797300-0263	1/1	1956-01-07	56/4
Bostadsrättsföreningen Fjället i Kiruna			
C/O Hsb Norr, Stadshustorget 7 981 30 Kiruna			
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Fjället i Kiruna			

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Köp (även transportköp): 1955-11-17 Ingen köpeskilling redovisad. Anmärkning: Namn 75/242 Anmärkning: Id-nummer kompletterat 94/6661			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Föreläggande för bostadsrättsföreningen fjället i kiruna att kontrollera ventilationssystemet på lappgatan 5a	2019-12-05	D-2019-00532175:1
Anmärkningar: Frist: senast 10 veckor från att beslutet vunnit laga kraft d-2019-00532175:2		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 14.644.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	550.000 SEK	1956-03-02	56/331A
Anmärkning: Utbyte 90/5062			
2	2.467.000 SEK	1994-10-27	94/6557
3	353.000 SEK	1994-10-27	94/6559
4	5.679.300 SEK	1994-10-27	94/6561
5	2.319.700 SEK	1994-10-27	94/6563
6	2.000.000 SEK	1995-06-02	95/2640
7	1.275.000 SEK	1995-06-02	95/2642
Innehavare: 95/2643 Handelsbanken Box 48 98121 Kiruna			

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	25-F1980-281.1 Akt

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	25-F1990-260.1 Akt

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Högalid del av, Kv järven och del av stg 3y	1991-01-31 Genomf. start: 1991-02-28 Genomf. slut: 2006-02-27	25-P91/93 Akt
Detaljplan: Högalid 5:2 del av, Bostadsparkering, Natur	2009-06-11 Laga kraft: 2009-07-14 Genomf. start: 2009-07-15 Genomf. slut: 2014-07-14	2584-P09/22 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)			
509917-5			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2022	73.018.000 SEK	55.472.000 SEK	17.546.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
797300-0263 Bostadsrättsföreningen Fjället I C/O Hsb Norr, Stadshustorget 7 981 30 Kiruna	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet bostadsmark 007662527.			

Taxeringsvärde 17.400.000 SEK	Riktvärdeområde 2584101	
Byggrätt ovan mark 10 309 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm	
Värderingsenhet lokalmark 022432527.		
Taxeringsvärde 146.000 SEK	Riktvärdeområde 2584101	
Byggrätt ovan mark 226 kvm	Riktvärde byggrätt 650 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 007660527.		
Taxeringsvärde 54.000.000 SEK	Bostadsyta 8 247 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 7.507.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1957
Värderingsenhet lokaler 007661527.		
Taxeringsvärde 1.472.000 SEK	Lokalyta 860 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 545.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1957	Tillbyggnadsår 2021	Värdeår 1957

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1955-11-26	25-KIS-M836 Akt
Införd i tomtboken	1955-11-28	Akt

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ledningsåtgärd	1980-03-07	25-F1980-281 Akt
Ledningsåtgärd	1990-11-09	25-F1990-260 Akt
Fastighetsreglering	1992-05-08	25-F1992-160 Akt

Ursprung

Kiruna Kiruna 2:40

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
BD-Kiruna Järven 1	1993-06-02	25-F1992-939 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet