PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**LULEÅ**
Bostadsrättsförening	**BRF KRONANHÖJDEN**
Lägenhet nr	**207030001-0045**
Värdetidpunkt	**2026-02-04**



Foto huvudbyggnadm gultegelfasad vita detaljer, snöbeklädd mark.

Företag	ValueringsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

Innehållsförteckning

1 Uppdraget 3
2 Värdebedömning sammanfattning 4
3 Värderingsunderlag 5
4 Hållbarhet 5
5 Beskrivning värderingsobjekt 6
6 Värderingsteorier och -metoder 8
7 Marknadsvärdebedömning 9
Bilaga I Foton utvändigt 13
Bilaga II Kartor 14
Bilaga III Planritning 16
Bilaga IV Fastighetsutdrag 17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

ValueInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-04.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	LULEÅ
Bostadsrättförening	BRF KRONANHÖJDEN
Lägenhet nr	207030001-0045
Adress	Arméväg en 23 974 43 Luleå
Område	Kronan
Bostadsrättshavare	D-nr F-2348-25-25

2.2 Allmän beskrivning

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

2 400 000 KRONOR

Tvåmiljonerfyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 280 tkr - 2 520 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**22 857**

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-26 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2029-09-26, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 207030001-0045
Läge i byggnaden	Våning 1 av 7. Hiss finns
Planlösning	Hall, badrum, tresovrum, kök och vardagsrum.
Boarea	105 m² *Källa: Lägenhetsregistret*
	Fördelat på 4 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong och inglasad uteplats
Övrigt	Med golvärme.
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och klinker
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Siemens), ugn inbyggd (Siemens), micro inbyggd (Siemens), köksfläkt (Thermex), diskmaskin (Siemens), kyl (Miele), frys (Miele)
	Vinkel kök med köksö, bänskskivor i marmor.
	God standard, normalt skick
Hygienrum	WC/bad på entrévåning, golv klinker, väggar kakel
	WC, tvättställ, badkar, tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Electrolux)
	Golvvärme
	Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	7 306 kr. I avgiften ingår värme, VA, kabel-TV, bredband och bostadsrättstilläggsförsäkring. *Källa: Bostadsrättsföreningen*
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el IMD preliminär förbrukning på 511 kr.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2023

Bostadsrättsförening		Bostadsrättsföreningen Kronanhöjden, orgnr 769613-8952
Fastighetsbeteckning		Luleå kronan 1:3
Ålder		Byggår 2007
Byggnader		3
		Totalt 63 st lägenheter och 45 st lokaler
Ytor	*Bostäder*	5 862 m²
	Lokaler	73 m²
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, bastu, uthyrningsrum, samlingslokal
	Garage	63 st
	P-platser	23 st
Omgivning		Flerbostadshus och villor
Avstånd		3 km till kommunens centralort
		Förskola/skola, matbutik och vårdcentral finns i närområdet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	124 000 000 kr, taxeringsår 2022
Skulder till kreditinstitut	43 282 748 kr, motsvarande ca 7 293 kr/m² totalyta
Yttre fond	6 192 142 kr
Höjning av avgift	3 % 2025-07-01
Kontaktperson BRF	Ordförande: Alf Nilsson, 070-629 29 82, https://www.kronanhojden.se/

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal del-marknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

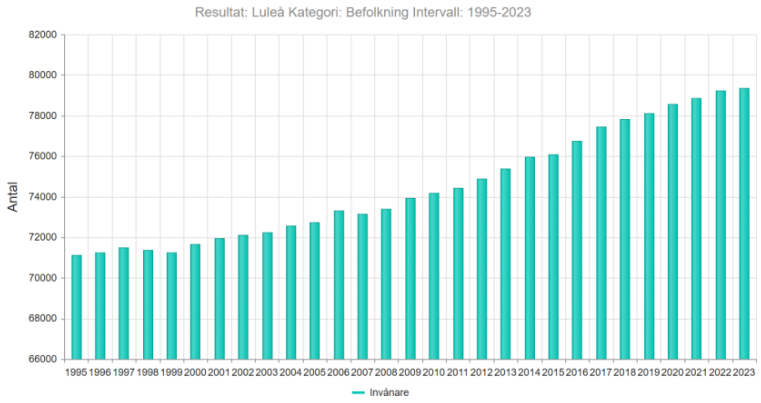
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Luleå kommun ligger vid Bottenviken i den östra delen av Norrbottens län. Kommunen består av både kust- och skogsområden, där Luleå är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 79 352 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Luleå. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

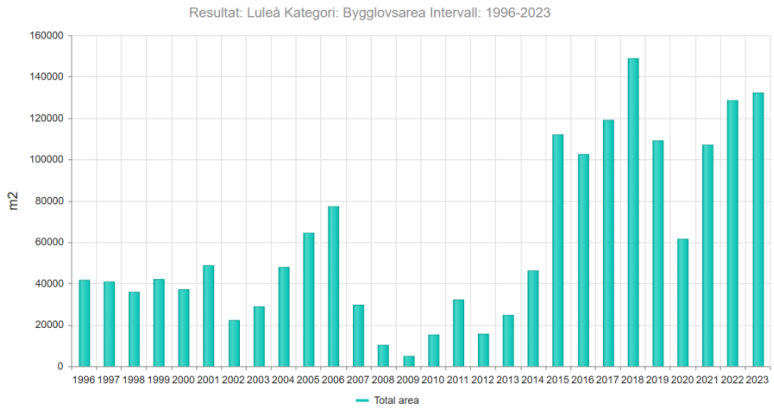
Luleå kommun har en yta på cirka 4 912 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 97, som passerar genom kommunen och kopplar Luleå till omkringliggande områden. Luleå kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Luleå centralstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm, Kiruna och Boden, med både dag- och nattågsförbindelser. Luleå Airport, belägen cirka 10 minuter med bil från Luleå centrum, är en viktig transportnod med flygförbindelser till Stockholm och andra större städer. Luleå är också en betydande hamnstad med Luleå hamn som är en av Sveriges största gods- och containerhamnar. Hamnverksamheten är central för kommunens ekonomi och möjliggör sjötransporter till och från regionen. För närvarande utvecklas hamnområdet i projektet ”Malmporten” i syfte att ytterligare effektivisera transport. De största närliggande städerna är Boden, Piteå och Skellefteå, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Luleå är en diversifierad näringslivskommun med starka sektorer inom industri, högre utbildning, IT, handel och turism. Kommunen har över 4 000 registrerade företag. Luleå kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Luleå kommun, Region Norrbotten, Luleå tekniska universitet följt av SSAB och Försvarsmakten. Industriella sektorer, särskilt stålindustrin med SSAB och IT-sektorn med företag som Facebooks datacenter, spelar en central roll i kommunens näringsliv. Universitet är också betydande för kommunen. Utöver detta är besöksnäringen viktig med sevärdheter som Gammelstad kyrkstad – en UNESCO-världsarvsplats, och olika kultur- och idrottsevenemang. Luleå kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Luleå Hamnfestival och olika sportturneringar, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som skärgårdsturer, fiske och friluftsliv i de omgivande skogarna och vid kusten, är också viktiga delar av turismen i Luleå kommun.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax över 40 000 m² (år 2014) till ungefär 150 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

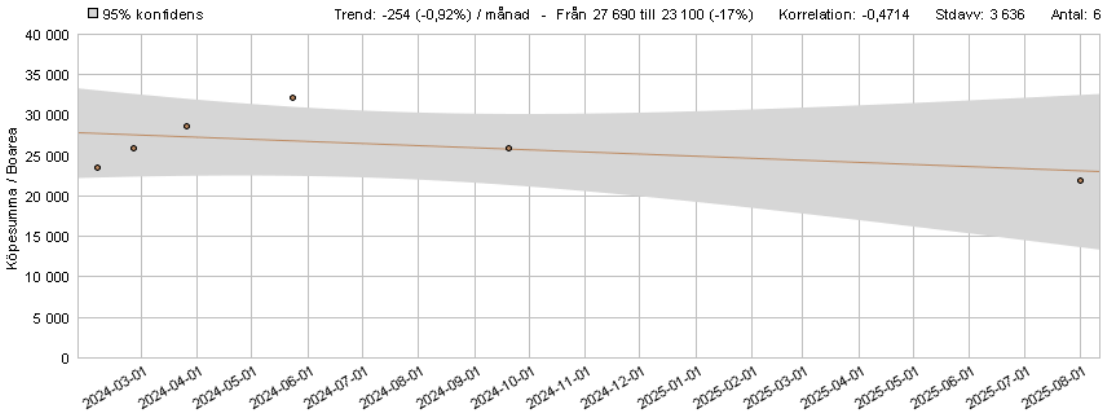


7.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 4 rum och kök och boyta 90 - 105 m².

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 295 000 - 3 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 21 857 - 32 222 kr/m² med medel 26 355 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
Riksbyggen Brf Kronanhöjden	Armévägen 19	2025-08-01	105	4	3 2007	7 076	21 857	2 295 000
Riksbyggen Brf Kronan 1	Armévägen 1	2024-09-20	100	4	3 2006	6 632	26 000	2 600 000
HSB:s Brf Arenan i Luleå	Kompanivägen 21 vån 7	2024-05-24	90	4	7 2017	5 096	32 222	2 900 000
HSB Brf Stadion	Kompanivägen 35	2024-03-26	105	4	4 2013	6 108	28 571	3 000 000
Riksbyggen Kronan 1	Armévägen 9	2024-02-26	102	4	3 2005	6 452	25 980	2 650 000
Riksbyggen Brf Kronan 1	Armévägen 1	2024-02-06	100	4	3 2006	6 732	23 500	2 350 000
Medel							26 355	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 400 000 kr, motsvarande 22 857 kr/m².
Inglasad altan med golvvärme.

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

2 400 000 KRONOR

Tvåmiljonerfyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 280 tkr - 2 520 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**22 857**

Umeå 2026-02-09

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnadm gultegelfasad vita detaljer, snöbeklädd mark.



Foto huvudbyggnadm gultegelfasad vita detaljer, snöbeklädd mark.



Foto huvudbyggnadm gultegelfasad vita detaljer, snöbeklädd mark.



Foto parkering med carportar, gulträpanel på gavlarna.

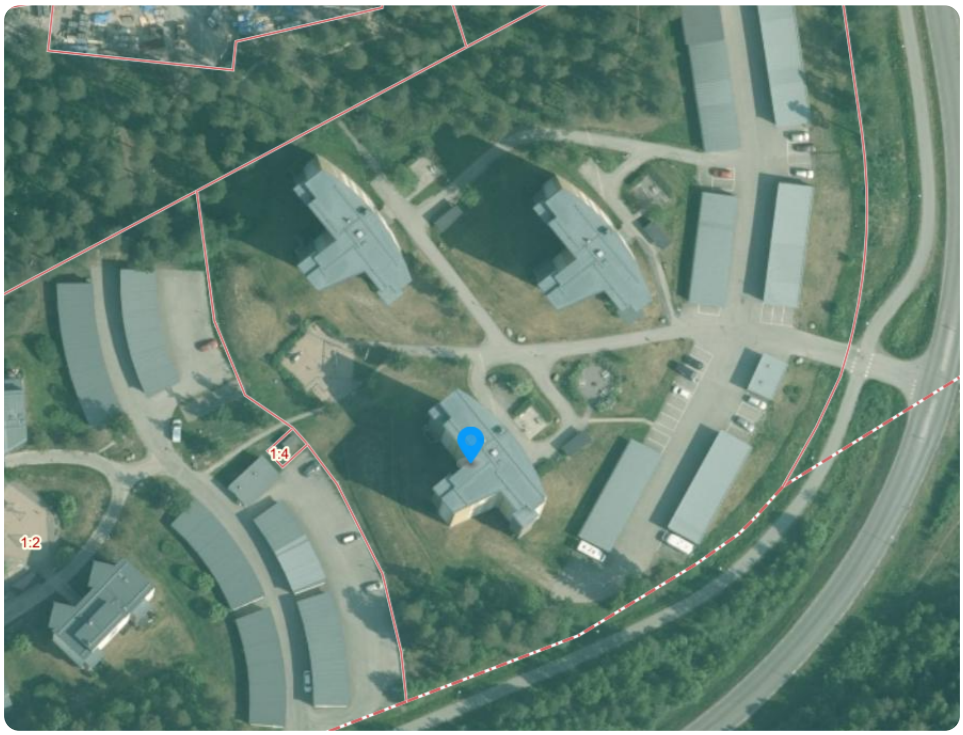
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

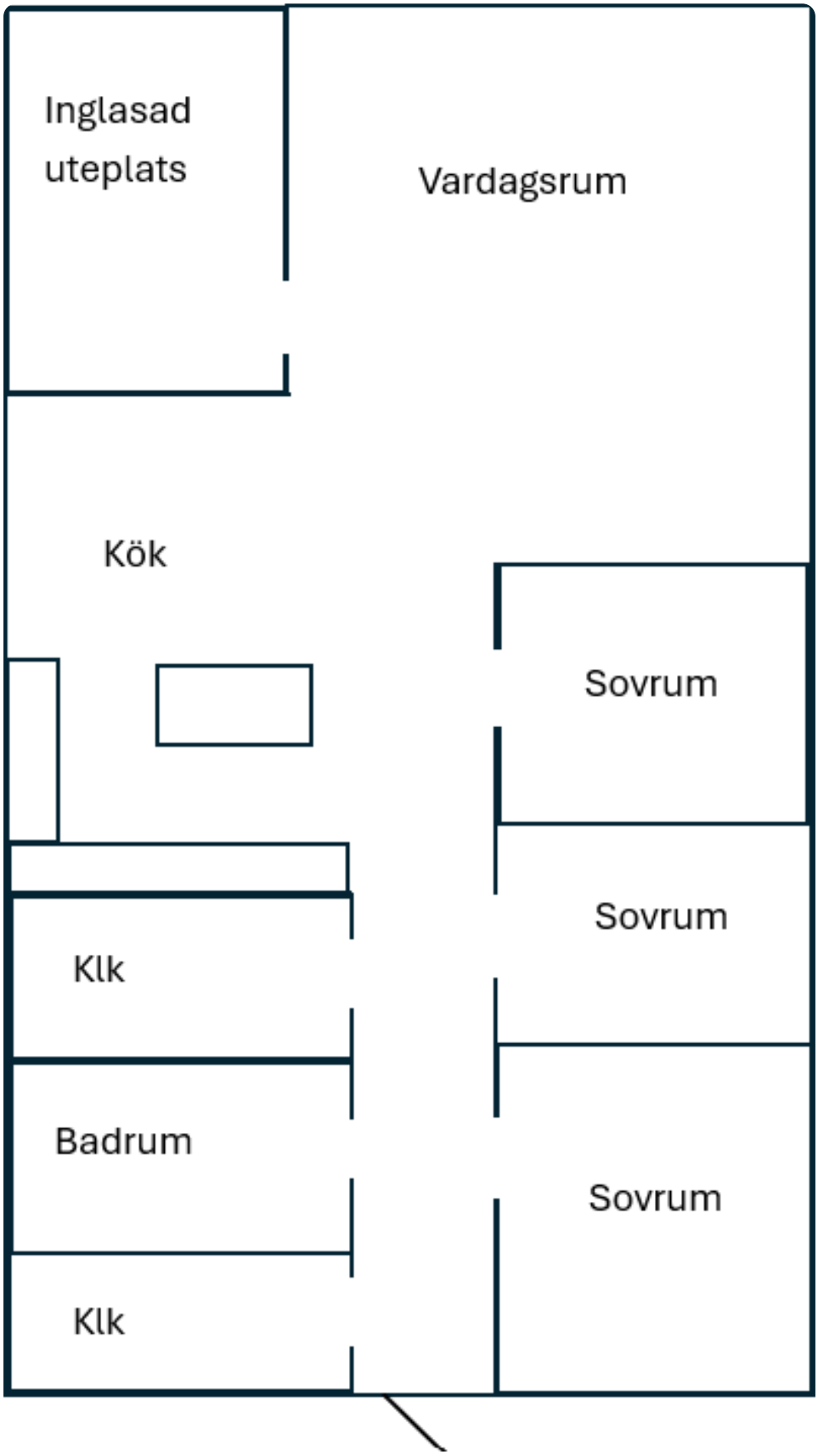


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Luleå Kronan 1:3	909a6a8a-bb21-90ec-e040-ed8f66444c3f	250183186	2014-12-30
Län- och kommunkod	**Distrikt**	**Distriktskod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
2580	Örnäset	325005	2014-12-09
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-12-18

Adress

Adress

Arméväg 19, 21, 23
974 43 Luleå

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769613-8952 Bostadsrättsföreningen Kronanhöjden C/O Riksbyggen Box 203 971 06 Luleå Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Kronan 2	1/1	2007-04-03	07/6751

Berört fång

07/6751, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2007-03-20
Köpeskilling: 4 500 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 59 535 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	14 049 000 SEK	2007-04-03	07/6752E
Anmärkningar Utbyte 10/24932, Utbyte D-2014-00498101:1			
2	23 203 000 SEK	2007-04-03	07/6752F
Anmärkningar Utbyte 10/24932, Utbyte D-2014-00498101:1			
3	11 426 000 SEK	2007-04-03	07/6752C

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt

Anmärkningar
Utbyte 10/24932, Utbyte 11/21542

4	10 857 000 SEK	2007-04-03	07/6752D

Anmärkningar
Utbyte 10/24932, Utbyte 11/21542

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Skellefteå

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Luleå Kronan GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Detaljplan Kronan,del av,kulturbyn bostäder	2004-09-27 Genomf. start: 2004-10-30 Genomf. slut: 2009-10-29 Laga kraft: 2004-10-29	25-P05/3

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2580-08/110.1

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Luleå Energi AB

Last
Luleå Björkskatan 7:25
Luleå Granatkastaren 9
Luleå Kanonen 9,14
Luleå Kronan 1:1-3,7,9,11-12,15,18,20,22-27,29,34-35,37-38,40,42,44,47-62,64-71,73-76,78-97,221

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder (320)	707541-2	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	117 400 000 SEK	97 000 000 SEK	20 400 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
769613-8952 Bostadsrättsföreningen Kronanhöjden C/O Riksbyggen Box 203 97106 Luleå	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300399457 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
20 400 000 SEK	2580202	7 327 kvm	2 784 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 300399456 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
97 000 000 SEK	2580202	5 862 kvm	8 499 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	2007		2007

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2005-01-17	25-F2004/746
Anläggningsåtgärd	2010-01-14	2580-08/135
Avstyckning	2010-05-21	25-F2004/746
Ledningsrättsåtgärd	2014-12-30	2580-08/110

Ursprung

Luleå Björkskatan 1:3

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7293402.2	831207.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	18 653 m^2	18 653 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Luleå Björkskatan 1:834	2005-04-28	25-F2005/244

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige