

## VÄRDEUTLÅTANDE

|                             |                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| <b>Kommun</b>               | <b>Malå</b>                           |
| <b>Bostadsrättsförening</b> | <b>BRF RB Malåhus nr 1</b>            |
| <b>Lägenhet nr</b>          | <b>Lägenhet nr<br/>212065001-0017</b> |
| <b>Värdetidpunkt</b>        | <b>Juli 2025</b>                      |



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

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

|                      |                               |                     |              |
|----------------------|-------------------------------|---------------------|--------------|
| Kommun               | Malå                          | Bostadsrättshavare  | F-1403-25-24 |
| Bostadsrättsförening | BRF RB Malphus nr 1           | Uppdragsgivare      | Kronofogden  |
| Lägenhet nr          | Lägenhet nr<br>212065001-0017 | Värdetidpunkt       | Juli 2025    |
| Objektets adress     | Storgatan 70A<br>930 70 Malå  | Besiktningstidpunkt | 2025-07-03   |

### Allmän Beskrivning

|              |                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lägenhet     | Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kokvrå, på våning 3 av 3.                                                                                                                                                       |
| Boarea       | 42 kvm (enligt lägenhetsregistret)                                                                                                                                                                                        |
| Belägenhet   | Värderingsobjektet är beläget ca 500 m från Malå centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och småhus. Förskola, skola och hälsocentral samt ytterligare utbud av service finns i närområdet. |
| Månadsavgift | 3 230 kr/mån. I avgiften ingår el, värme, varmvatten, kabel-tv och internet (enligt ordförande).                                                                                                                          |

### Marknadsvärde

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

**10 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 5 000 – 15 000 kronor

|               |            |
|---------------|------------|
| Kr/kvm Boarea | 238 kr/kvm |
|---------------|------------|

Umeå 2025-07-15

**VärderingsInstitutet Norra AB**



**Erik Hernblom**  
Jägmästare/Civilekonom



**Lars Lindqvist**  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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>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 rapports 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 2.</p> <p>Lägenhetens bo- och bi area har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.</p> |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besiktning | <p>Okulärbesiktning av objektet har skett av Lars Lindqwist utan närvaro av bostadsrättshavaren.</p> <p>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.</p> |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Bostadsrättslägenhet |            |                                                               |
|----------------------|------------|---------------------------------------------------------------|
| Objekt               |            | Lägenhet nr 212065001-0017                                    |
| Läge i byggnaden     |            | Våning 3 av 3. Hiss finns ej                                  |
| Byggår               |            | 1953                                                          |
| Planlösning          |            | Hall, wc/dusch, vardagsrum, kokvrå och sovrum.                |
| Balkong/uteplats     |            | Finns ej.                                                     |
| Kokvrå               | Utformning | Vinkelkök utan matplats. Äldre normal standard.               |
|                      | Utrustning | Vita skåpluckor. Spis (Husqvarna), fläkt (Franke).            |
| Hygienrum            | Ytskikt    | Äldre/ WC/Dusch/ Vägg med klinker. Golv med plastmatta.       |
|                      | Utrustning | Tvättställ, toalett och dusch.                                |
| Invändiga ytskikt    | Golv       | Laminat/plastmatta                                            |
|                      | Vägg       | Tapet/målade                                                  |
|                      | Tak        | Målat                                                         |
| Övrigt               |            | Till lägenheten finns vindsförråd.                            |
| Standard/skick       |            | Äldre lägenhet med normal standard och visst underhållsbehov. |

|                     |      |
|---------------------|------|
| Inre underhållsfond | 0 kr |
| Pantsättning        | Nej  |

| Bostadsrättsförening |           |                                          |
|----------------------|-----------|------------------------------------------|
| Bostadsrättsförening |           | BRF Malåhus nr 1,                        |
| Fastighetsbeteckning |           | Björnen 3                                |
| Byggnader            |           | 1 flerbostadshus i 3 våningar            |
|                      |           | Totalt 19 st lägenheter och 3 st lokaler |
| Ytor                 | Bostäder  | 1 044 kvm                                |
|                      | Lokaler   | 207 kvm                                  |
| Gemensamma utrymmen  |           | Tvättstuga, cykelförråd                  |
|                      | Garage    | 5 st                                     |
|                      | P-platser | 14 st                                    |

|                      |                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------|
| Taxeringsvärde       | 2 128 kr                                           |
| Långfristiga skulder | 3 289 119 kr, motsvarande ca 2 629 kr/kvm totalyta |
| Yttre fond           | 1 540 049 kr                                       |
| Underhåll            | Installationer, undercentraler.                    |
| Höjning av avgift    | 4 % 2025-01-01                                     |
| Övrigt               |                                                    |
| Kontaktperson BRF    | Se årsredovisning                                  |

| Övrigt            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energideklaration | Byggnaden som bostadsrätten tillhör saknar giltig energideklaration                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Handräckning      | <p>Vid besikten var lägenheten utan möbler.</p> <p>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.</p> |

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 1-3rum och kök har gjorts i föreningen från 2022-03 och framåt.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 100 – 35 000 kr. Pris per kvm återfinns i intervallet 26 - 625 kr med ett genomsnitt på 276 kr/kvm, se tabell nedan.

| Adress         | Lägenhet | Såld       | Rum | Kvm          | Pris          | Pris/kvm   |
|----------------|----------|------------|-----|--------------|---------------|------------|
| Storgatan 70 B | 1001     | 2023-12-01 | 2   | 56           | 35 000        | 625        |
| Storgatan 70 C | 1101     | 2023-11-01 | 3   | 67,5         | 20 000        | 296        |
| Storgatan 70 A | 1201     | 2023-05-01 | 2   | 42           | 1 100         | 26         |
| Storgatan 70 A | 1102     | 2023-01-01 | 1   | 27           | 5 000         | 185        |
| Storgatan 70 B | 1003     | 2022-10-01 | 2   | 57           | 25 000        | 439        |
| Storgatan 70 A | 1002     | 2022-03-01 | 1   | 27           | 5 000         | 185        |
| Storgatan 70 B | 1003     | 2022-03-01 | 2   | 57           | 10 000        | 175        |
|                |          |            |     | <b>Medel</b> | <b>14 443</b> | <b>276</b> |

Sålda objekt inom föreningen. Källa Riksbyggen.

Värderingsobjektet bedöms ha ett något sämre läge högst upp i huset utan hiss. Lägenheten är äldre med normal standard med visst underhållsbehov. Värdet bedöms återfinnas under medelnivån.

## Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i tre våningar, ljusblå och rosa fasad.



Foto, vy från fönster, parkering och träd.



Foto, , gemensam gård grön gräsmatta.

The map shows the town of Malå situated on a peninsula. To the west is the large body of water Malåträsket. The town is divided into several areas, including Lappstaden to the east and Malå to the west. Key landmarks include the Skola (school), Sporthall (sports hall), Campingplats (camping site), Museum, and Vårdcentral (health center). The map also shows the Lillholmen (small island) and the Tjarna (lake). The railway line runs through the town, and the road network is clearly marked. The map uses various colors to represent different features: blue for water, green for vegetation, and brown for buildings and infrastructure.

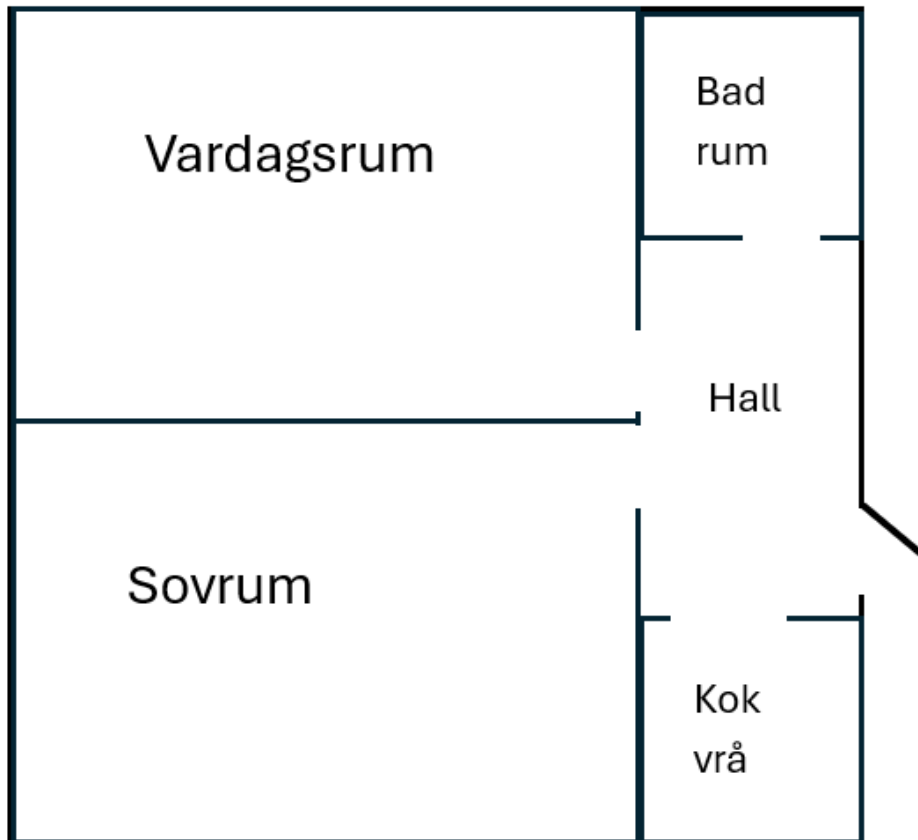
The map displays a residential area in Oslo, Norway, with a large orange-outlined plot of land. This plot is divided into several smaller lots, including 70A, 70B, 70C, 68A, 68B, 61A, 61C, 61D, 61E, 61G, 61F, 61H, 61L, and 61M. The map also shows surrounding streets, including Skovgaten and Tvingstien, and other buildings and lots in the area.

Bilaga 1 - Sida 2 (4)



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

## Bilaga 2

Fastighetsutdrag

### Fastighet

|                                         |                                                      |                                                            |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Malå Björnen 3     | <b>UUID:</b><br>909a6a86-487d-90ec-e040-ed8f66444c3f | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>2019-02-01    |
| <b>Nyckel:</b><br>240095346             | <b>Län- och kommunkod</b><br>2418                    | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2021-06-21 |
| <b>Distrikt</b><br>Malå<br>Socken: Malå | <b>Distriktskod</b><br>324011                        | <b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2025-07-14  |

### Adress

#### Adress

Storgatan 70A-C  
939 32 Malå

### Läge, karta

| Område | N (SWEREF 99 TM) | E (SWEREF 99 TM) |                                                                  |
|--------|------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1      | 7234480.6        | 674869.1         | Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta |

### Areal

| Område        | Totalareal | Därav landareal | Därav vattenareal |
|---------------|------------|-----------------|-------------------|
| <b>Totalt</b> | 4 971 kvm  | 4 971 kvm       |                   |

### Lagfart

| Ägare                                                                | Andel | Inskrivningsdag | Akt    |
|----------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|--------|
| 794700-1926                                                          | 1/1   | 1955-09-23      | 55/776 |
| Riksbyggen Bostadsrättsförening Malåhus Nr 1                         |       |                 |        |
| Kanalgatan 59<br>931 29 Skellefteå                                   |       |                 |        |
| Inskrivet ägar namn: Riksbyggens Brf Malåträskhus Nr 1               |       |                 |        |
| Köp (även transportköp): 1955-07-01<br>Ingen köpeskilling redovisad. |       |                 |        |
| <b>Anmärkning:</b> Id-nummer kompletterat 96/9094                    |       |                 |        |

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 3.576.500 SEK

| Nr                           |  | Belopp        | Inskrivningsdag | Akt               |
|------------------------------|--|---------------|-----------------|-------------------|
| 1                            |  | 391.000 SEK   | 1955-09-23      | 55/2694           |
| Anmärkning:<br>Relax 59/1987 |  |               |                 |                   |
| 2                            |  | 11.300 SEK    | 1955-09-23      | 55/2698           |
| Anmärkning:<br>Relax 59/1989 |  |               |                 |                   |
| 4                            |  | 93.800 SEK    | 1984-09-19      | 84/11127          |
| 5                            |  | 117.800 SEK   | 1984-09-19      | 84/11128          |
| 6                            |  | 175.600 SEK   | 1984-09-19      | 84/11129          |
| 7                            |  | 2.110.000 SEK | 1995-11-17      | 95/11569          |
| 8                            |  | 377.000 SEK   | 2020-10-15      | D-2020-00428000:1 |
| 9                            |  | 300.000 SEK   | 2021-06-03      | D-2021-00238655:2 |

#### Inskrivningar

| Nr | Inskrivningar                                | Inskrivningsdag | Akt    |
|----|----------------------------------------------|-----------------|--------|
| 3  | Avtalsservitut<br>transformatorstation<br>mm | 1971-01-20      | 71/163 |

#### Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

| Ändamål                              | Rättsförhållande | Rättighetstyp  | Rättighetsbeteckning |
|--------------------------------------|------------------|----------------|----------------------|
| Se beskrivning                       | Last             | Avtalsservitut | 24-IM2-71/163.1      |
| Beskrivning: Transformatorstation mm |                  |                |                      |

Anmärkning:

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

| Planer                                                                   | Datum                                                             | Akt                              |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Detaljplan: Detaljplan för fjärdingsmannen, Vajan, Vargen, Björnen m.fl. | 2022-05-10<br>Laga kraft: 2022-06-10<br>Genomf. start: 2022-06-10 | 2418-P2022/2 <a href="#">Akt</a> |

|                                                                                                         |                    |                             |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|
| Planer                                                                                                  |                    | Datum                       | Akt                  |
|                                                                                                         |                    | Genomf. slut:<br>2027-06-09 |                      |
| Taxeringsuppgifter                                                                                      |                    |                             |                      |
| Taxeringsenhet                                                                                          |                    |                             |                      |
| Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)                                                               |                    |                             |                      |
| 351408-2                                                                                                |                    |                             |                      |
| Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.                                                |                    |                             |                      |
| Taxeringsvärde                                                                                          | Taxeringsår        | därav byggnadsvärde         | därav markvärde      |
| 2025                                                                                                    | 2.128.000 SEK      | 1.635.000 SEK               | 493.000 SEK          |
| Taxerad Ägare                                                                                           |                    | Andel                       | Juridisk form        |
| 794700-1926<br>Riksbyggen<br>Bostadsrättsförening<br>Malåhus Nr 1<br>Kanalgatan 59<br>931 29 Skellefteå |                    | 1/1                         | Bostadsrättsförening |
| Värderingsenhet bostadsmark 095950537.                                                                  |                    |                             |                      |
| Taxeringsvärde                                                                                          | Riktvärdeområde    |                             |                      |
| 456.000 SEK                                                                                             | 2418010            |                             |                      |
| Byggrätt ovan mark                                                                                      | Riktvärde byggrätt |                             |                      |
| 1 305 kvm                                                                                               | 349 SEK/kvm        |                             |                      |
| Värderingsenhet lokalmark 101017537.                                                                    |                    |                             |                      |

**Taxeringsvärde**  
37.000 SEK

**Riktvärdeområde**  
2418010

**Byggrätt ovan mark**  
168 kvm

**Riktvärde byggrätt**  
220 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 095949537.**

**Taxeringsvärde**  
1.562.000 SEK

**Bostadsyta**  
1 044 kvm

**Årtal för hyresnivå**

**Hyra**  
939.000 SEK/år

**Under byggnad**  
Nej

**Nybyggnadsår**  
1953

**Tillbyggnadsår**  
2022

**Värdeår**  
1953

**Värderingsenhet lokaler 101016537.**

**Taxeringsvärde**  
73.000 SEK

**Lokalyta**  
207 kvm

**Årtal för hyresnivå**

**Hyra**  
43.000 SEK/år

**Under byggnad**  
Nej

**Nybyggnadsår**  
1953

**Tillbyggnadsår**  
2022

**Värdeår**  
1953

## Åtgärd

| Fastighetsrättsliga åtgärder | Datum      | Akt                 |
|------------------------------|------------|---------------------|
| Tomtmätning                  | 1958-03-01 | <a href="#">Akt</a> |
| Införd i tomtboken           | 1958-04-18 | <a href="#">Akt</a> |

## Ursprung

Malå Björnen 1

## Tidigare Beteckning

| Beteckning        | Omregistreringsdatum | Akt         |                     |
|-------------------|----------------------|-------------|---------------------|
| AC-Malå Björnen 3 | 1993-03-24           | 2482-92/212 | <a href="#">Akt</a> |

## Ajourförande inskrivningsmyndighet

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