



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

LULEÅ

Bostadsrättsförening

HSB BRF MJÖLKUDDEN

Lägenhet nr

52-2028-1-56

Värdetidpunkt

2025-12-16



Företag

VärderingsInstitutet 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

VärderingsInstitutet 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 VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	LULEÅ
Bostadsrättsförening	HSB BRF MJÖLKUDDEN
Lägenhet nr	52-2028-1-56
Adress	Mjölkuddsvägen 15 973 41 Luleå
Område	Mjölkudden
Bostadsrättshavare	D-nr F-2425-25-25

2.2 Allmän beskrivning

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

1 200 000 KRONOR

Enmiljontvåhundra tusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	20 870
--	---------------

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 2025-12-03 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog 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 2031-02-01, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 52-2028-1-56, Skatteverkets lgh nr 1302
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, badrum, sovrum, kök och vardagsrum.
Boarea	58 m ² 2 km Fördelat på 2 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, clickgolv
Vägg	Tapet
Tak	Målat
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Franke), kyl/frys (Siemens) Parallel kök med matplats. Låg standard, sämre skick. Äldre kök med lägre standard.
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, handdukstork Renoverat badrum. Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Låg standard, normalt skick. Äldre kök.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	2 982 kr. I avgiften ingår värme, VA, kabel-TV, bredband och bostadsrättstilläggsförsäkring, bredband. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften. Källa: Bostadsrättsföreningen
Inre underhållsfond	354 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	HSB BRF MJÖLKUDDEN I LULEÅ, orgnr 797000-0548
Fastighetsbeteckning	Styrmannen 2
Ålder	Byggår 1963
Byggnader	4
	Totalt 102 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder 6 867 m ²
	Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstugor, bastu, övernattningslägenhet, festlokal, motionslokal.
	Garage 35 st
	P-platser 64 st
Omgivning	Flerbostadshus
Avstånd	2 km till kommunens centralort
	Förskola/skola, matbutik finns i närområdet, ytterligare utbud finns i Luleå centrum.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	84 287 000 kr, taxeringsår
Skulder till kreditinstitut	5 237 606 kr, motsvarande ca 763 kr/m ² totalyta
Yttre fond	922 975 kr
Underhåll	2 023 nytt tagsystem och kodlås.
Höjning av avgift	1 /1- 2026, 3%
Kontaktperson BRF	Mona Persson

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 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 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

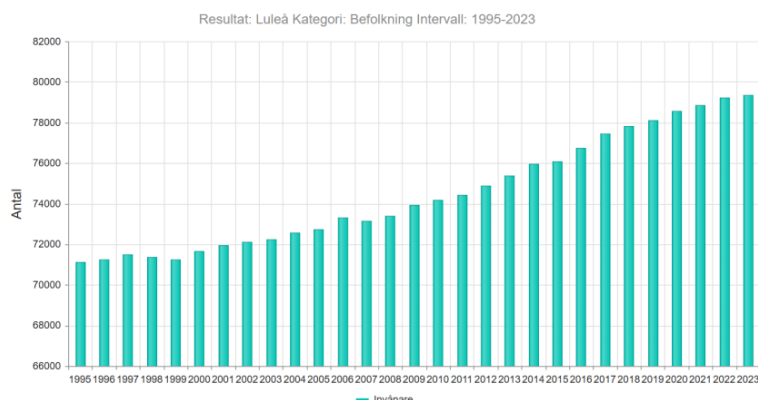
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt 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

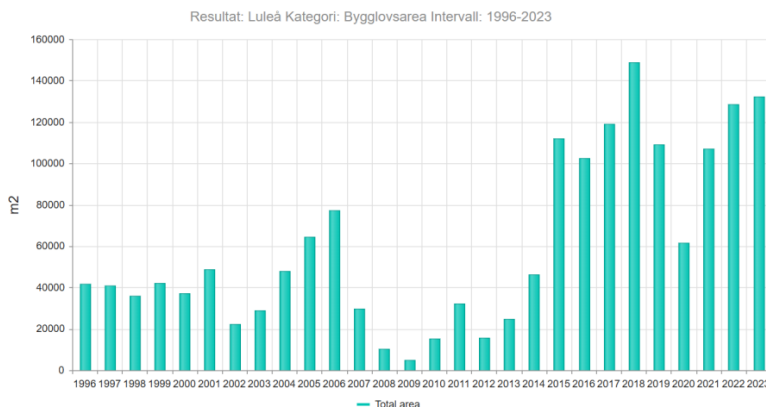
Luleå kommun har en yta på cirka 4 912 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 97, som passerar genom kommunen och kopplar Luleå till omkringliggande områden. Luleå kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk 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 "Malimporten" 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.

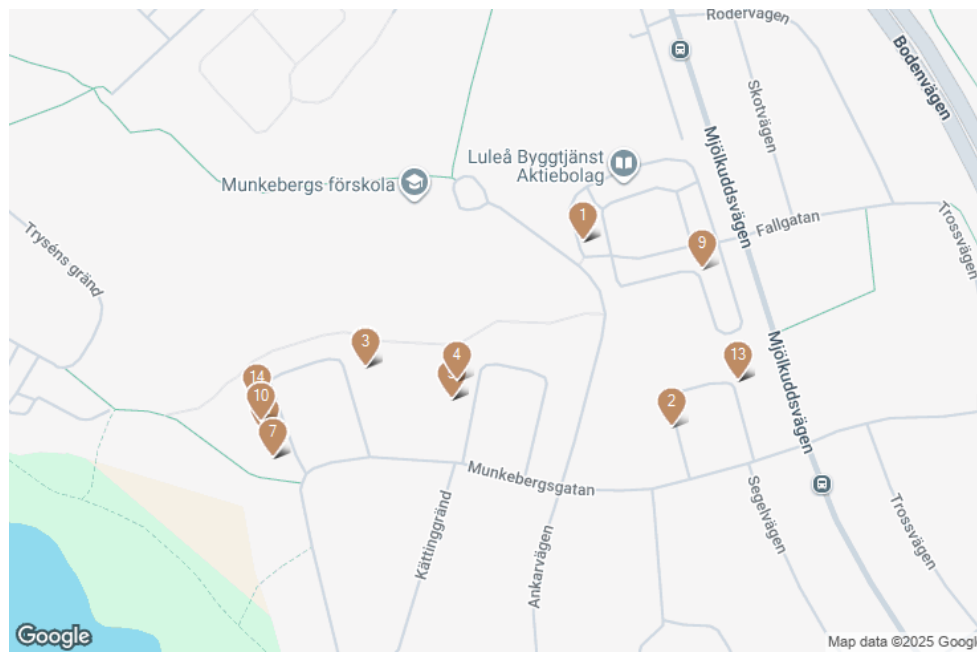
Byggnade i kommunen

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:

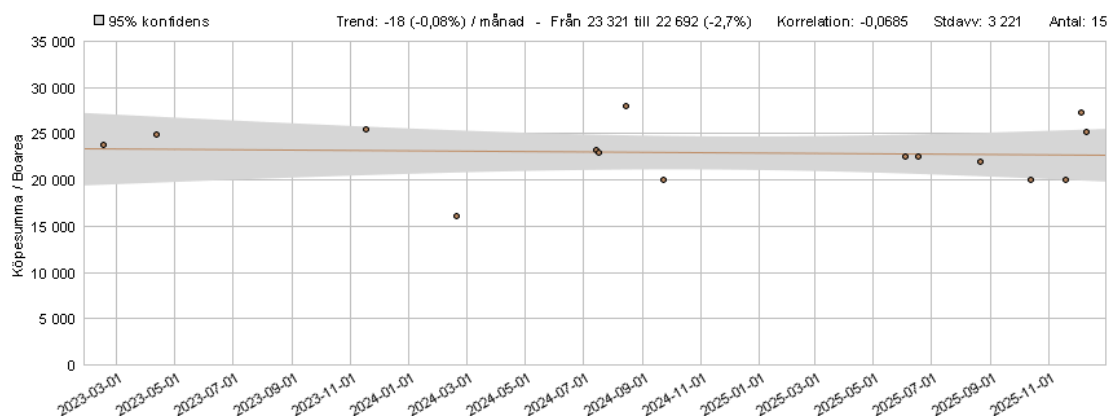


7.2 Ortsprisanalys

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 2 rum och kök och boyta 57 - 60 m².

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 965 000 - 1 595 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 16 083 - 27 982 kr/m² med medel 22 934 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB Brf Mjölkudden	Mjölkuddsvägen 13	2025-12-10	57,5	2	2	1966	2 982	25 217	1 450 000
HSB:s Brf Båtsmannen	Munkebergsgatan 28	2025-12-04	57	2	1	1962	2 722	27 368	1 560 000
Brf Matrosen	Munkebergsgatan 72	2025-11-19	60	2	1		4 241	20 000	1 200 000
Brf Matrosen	Munkebergsgatan 56	2025-10-13	60	2	2	1964	4 241	20 000	1 200 000
HSB:s Brf Matrosen	Munkebergsgatan 58	2025-08-21	60	2	2	1964	4 241	22 000	1 320 000
HSB:s Brf Matrosen	Munkebergsgatan 58	2025-06-17	60	2	1	1964	4 241	22 500	1 350 000
Brf Matrosen	Munkebergsgatan 92	2025-06-03	60	2	2	1964	4 241	22 500	1 350 000
Brf Matrosen	Munkebergsgatan 72	2024-09-23	60	2	2	1964	4 078	20 000	1 200 000
HSB:s Brf Mjölkudden i Luleå	Mjölkuddsvägen 5	2024-08-15	57	2	2	1963	2 474	27 982	1 595 000
Brf Matrosen	Munkebergsgatan 88	2024-07-18	60	2	3	1964	4 078	22 916	1 375 000
Brf Matrosen	Munkebergsgatan 90	2024-07-15	60	2	1	1964	4 079	23 250	1 395 000
Brf Matrosen	Munkebergsgatan 88	2024-02-19	60	2	3	1964	4 078	16 083	965 000
HSB:s Brf Båtsmannen	Munkebergsgatan 18	2023-11-17	57	2	3	1962	2 664	25 438	1 450 000
Brf Matrosen	Munkebergsgatan 86	2023-04-12	60	2	3	1964	3 641	24 916	1 495 000
Brf Matrosen	Munkebergsgatan 88	2023-02-15	60	2	2	1964	3 641	23 833	1 430 000
Medel								22 934	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt låg standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 200 000 kr, motsvarande 20 870 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

1 200 000 KRONOR

Enmiljontvåhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

20 870

Umeå 2025-12-22

VärderingsInstituet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

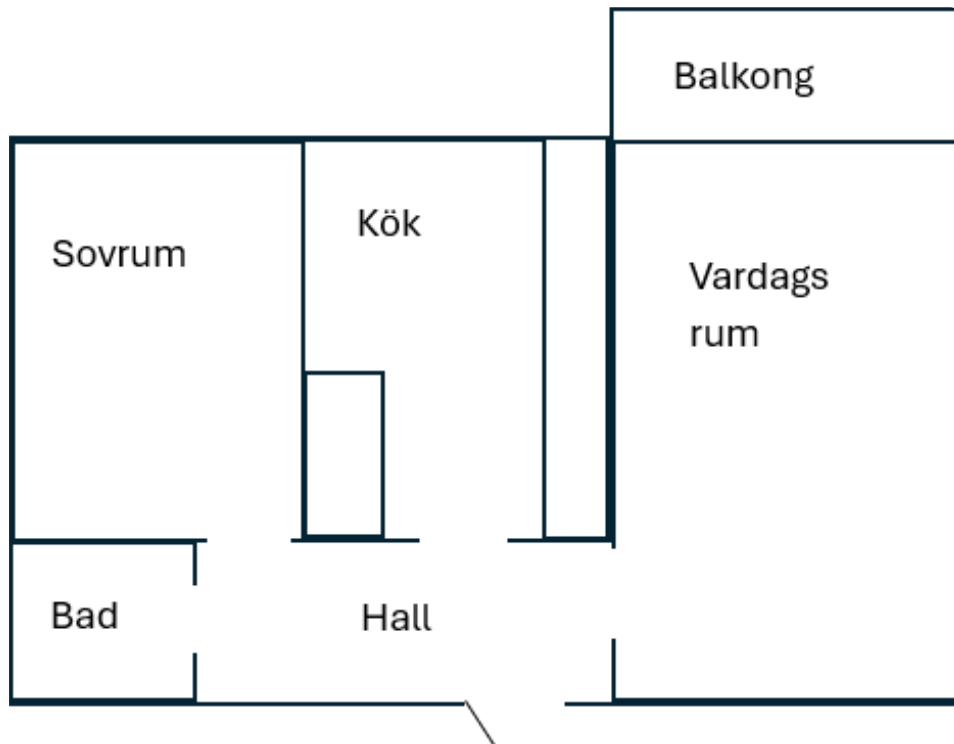


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Luleå Styrmannen 2	UUID 909a6a88-b9a6-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 250051707	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-04-19
Län- och kommunkod 2580	Distrikt Luleå domkyrkodistrikt	Distriktskod 325007	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2011-05-03
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-12-02

Adress

Adress
Mjölkuddsvägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
973 41 Luleå

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 797000-0548 Hsb Brf Mjölkudden I Luleå Smedjegatan 9 972 33 Luleå Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Mjölkudden I Luleå	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1962-02-07	Akt 62/44
Berört fång 62/45 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 62/44 Köp (inklusive transportköp): 1962-01-19 Ingen köpeskilling redovisad		

Anmärkningar

Namn 75/558
Id-nummer kompletterat 90/2824

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 10 250 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2 650 000 SEK	1997-02-18	97/1228
2	92 000 SEK	1997-02-18	97/1229
3	1 909 000 SEK	1997-02-18	97/1231A
Anmärkningar Utbyte 06/26777			
4	1 000 000 SEK	1997-02-18	97/1231B

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Utbyte 06/26777			
5	1 022 200 SEK	1997-02-18	97/1233
6	1 030 800 SEK	2006-10-25	06/24262
7	2 546 000 SEK	2011-05-03	11/7501

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Skellefteå
E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Styrmannen kv	1961-09-18	25-LUL-A206

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2580-15/23.1

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Luleå Energi AB

Last
Luleå Antennen 1,3-9,11-12
Luleå Backslaget 1-5
Luleå Barken 1-9
Luleå Bildröret 2,4,6-9
Luleå Bojen 2-5,7
Luleå Briggen 1-7
Luleå Bryggan 1-4
Luleå Båten 2-7
Luleå Båtsmannen 1
Luleå Draggen 1-3
Luleå Däverten 1-3,6-7
Luleå Ekan 1-3
Luleå Fendern 1-5
Luleå Flotten 1-5
Luleå Fregatten 1-4,6-14
Luleå Fyrskippet 1-6

Luleå Färjan 4
Luleå Galären 1-3
Luleå Högtalaren 5-7
Luleå Jollen 1-5
Luleå Klockbojen 1,11
Luleå Kostern 1-4
Luleå Krysspricken 4,8
Luleå Kuttern 3,5-6
Luleå Kvastpricken 1
Luleå Kölsvinet 1,4
Luleå Loggen 3
Luleå Lotsbåten 1-4
Luleå Länken 1-2
Luleå Matrosen 3
Luleå Mikrofonen 1
Luleå Mjölkudden 3:6-9,11,14,19,26,30-31,36,38-39,42,47,49-51,53-54
Luleå Motorbåten 1-2,6,8
Luleå Mottagaren 2-3,7-8,11,16-17
Luleå Plogankaret 5-7
Luleå Propellern 2-8
Luleå Pulpeten 4
Luleå Rorkulten 1-4
Luleå Sargen 1-4
Luleå Sjömärket 1
Luleå Skarndäcket 1
Luleå Skepparen 3
Luleå Skonaren 2-8
Luleå Skutan 1-9
Luleå Skäddan 1-2
Luleå Skållankaret 3-8
Luleå Slupen 1-2,5,7-9
Luleå Slåtpricken 1-2,5
Luleå Storseglet 1-3,8-9
Luleå Stroppen 6
Luleå Styrmannen 2
Luleå Sändaren 1-2,5,8
Luleå Tacklingen 2
Luleå Taljan 1-4
Luleå Toften 1-2
Luleå Toppseglet 1,3,5
Luleå Turisten 2-3
Luleå Vantet 2-13
Luleå Vimpeln 1-6
Luleå Ångbåten 1-2,5-7,9,11,15-16
Luleå Årklykan 3

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	119747-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	85 556 000 SEK	62 704 000 SEK	22 852 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
797000-0548 Hsb Brf Mjölkudden i Luleå Smedjegatan 9 97233 Luleå		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301719839 (2025)

Taxeringsvärde 652 000 SEK	Riktvärdeområde 2580107	Byggrätt ovan mark 652 kvm	Riktvärde byggrätt 1 000 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 42189526 (2025)			
Taxeringsvärde 22 200 000 SEK	Riktvärdeområde 2580107	Byggrätt ovan mark 8 583 kvm	Riktvärde byggrätt 2 587 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 42188526 (2025)			
Taxeringsvärde 704 000 SEK	Riktvärdeområde 2580107	Lokalyta 544 kvm	Hyra 193 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1963
Tillhör byggnad 1			
Värderingsenhet hyreshus bostad 42187526 (2025)			
Taxeringsvärde 62 000 000 SEK	Riktvärdeområde 2580107	Bostadsyta 6 867 kvm	Hyra 7 400 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår 2024	Värdeår 1963
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Ätgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1961-12-07

Akt

25-LUL-T256/1961

Sammanläggning

1962-02-20

25-LUL-42/1962

Ledningsrättsåtgärd

2016-04-19

2580-15/23

Ursprung

Luleå Luleå 1:439,441,443,900

Luleå Mjölkudden 3:3

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

7293846.2

E (SWEREF99 TM)

828224.6

Areal

Område

Total

Totalareal

15 979 m²

Därav landareal

15 979 m²

Därav vattenareal

0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Bd-Luleå Styrmanen:2

Omregistreringsdatum

1989-03-08

Akt

25-F1987-990

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige