



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

LULEÅ

Bostadsrättsförening

HSB BRF GULLVIVAN I LULEÅ

Lägenhet nr

52-2012-1-25

Värdetidpunkt

2025-06-07



Foto huvudbyggnad, gul plåttfasad, vita detaljer.

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	18

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 2025-06-07.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	LULEÅ
Bostadsrättsförening	HSB BRF GULLVIVAN I LULEÅ
Lägenhet nr	52-2012-1-25
Adress	Barrgatan 1D 97331 Luleå
Område	Bergviken
D-nr	15262280

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 52-2012-1-25 i HSB BRF GULLVIVAN I LULEÅ i Luleå kommun ligger i centralorten och med , m till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 71 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 3 718 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2025

1 700 000 KRONOR

Enmiljonsjuhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 1 615 tkr - 1 785 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

23 944

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 2026-04-24 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. 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 2035-08-28, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 52-2012-1-25, Skatteverkets lgh nr 1201
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	hall, badrum, kök, sovrum, vardagsrum
Boarea	71 m ² Ombygg till 2 rum och kök Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och laminat
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Spishäll (Whirlpool), ugn inbyggd (Whirlpool), köksfläkt (Futurum), kyl/frys (Samsung) Rakt kök, Side by side kyl/frys. Normal standard, normalt skick. Modernare kök
Hygienrum	WC/dusch på våning 3 trappor, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, tvättmaskin (Whirlpool) Lägre standard, Något sämre skick. Äldre badrum med lägre standard
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Lägenheten har normal standard och skick förutom badrummet.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	3 718 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Källa: Bostadsrättsföreningen Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbeler.

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.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>	HSB BRF GULLVIVAN I LULEÅ, orgnr 797000-0761
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Gullvivan 9
<i>Ålder</i>	Byggår 1947
<i>Byggnader</i>	1
	Totalt 25 st lägenheter och 4 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 1 470 m ²
	<i>Lokaler</i> 241 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga, bastu, gym, cykelförråd
	<i>Garage</i> 0 st
	<i>P-platser</i> 22 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	I kommunens centralort
	Förskola/skola, matbutik, hälsocentral mm finns i närområdet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	17 232 000 kr, taxeringsår 2022
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	0 kr, motsvarande ca 0 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 602 934 kr
<i>Höjning av avgift</i>	6 % 2026-01-01

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

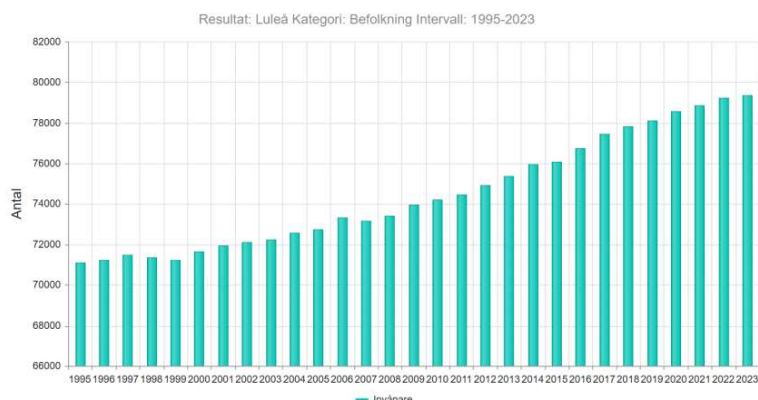
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

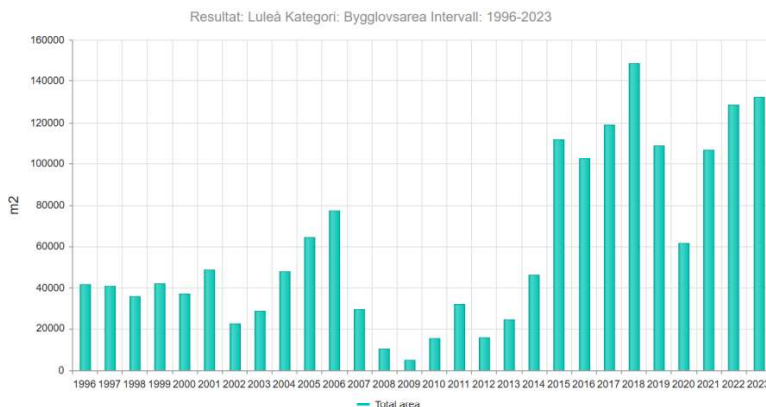
Luleå kommun har en yta på cirka 4 912 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 97, som passerar genom kommunen och kopplar Luleå till omkringliggande områden. Luleå kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk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

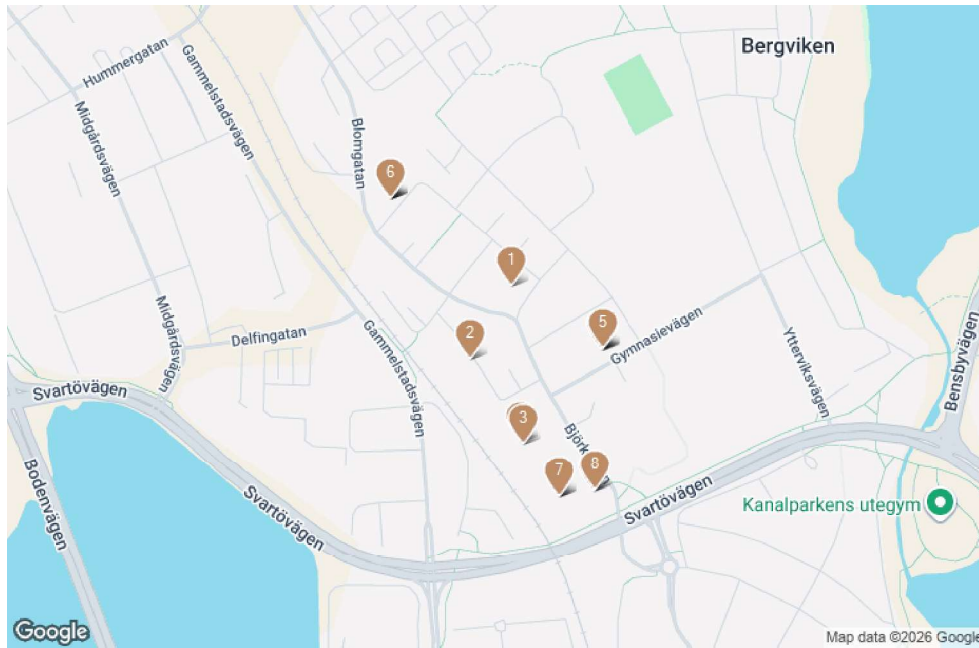
Byggnade i kommunen

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:

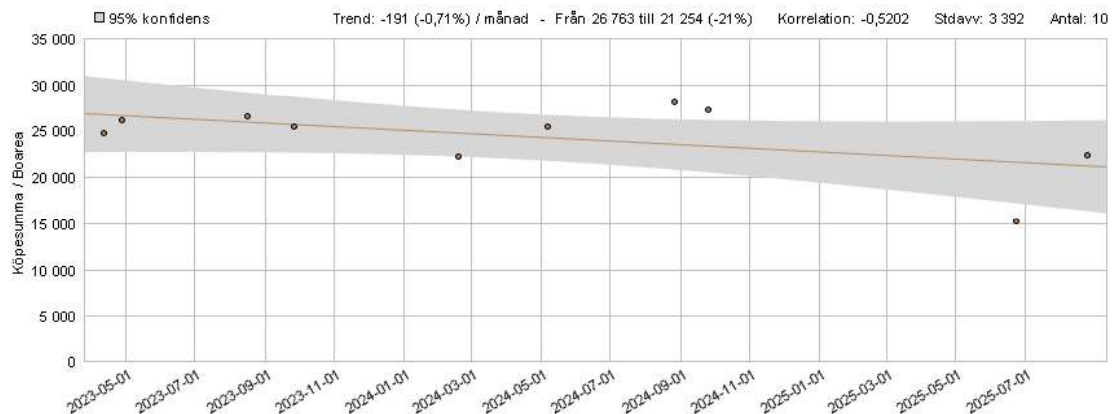


7.2 Ortsprisanalys

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 65 - 72 m².

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 095 000 - 1 830 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 15 208 - 28 153 kr/m² med medel 24 398 kr/m².

Förening	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB:s Brf Gullvivan	2025-08-25	71	2	1	1947	3 349	22 464	1 595 000
BRF Pionen 3	2025-06-23	72	2	3	1957	5 282	15 208	1 095 000
HSB Brf Nejlikan i Luleå	2024-09-25	65	2	2	1959	3 443	27 307	1 775 000
HSB Brf Nejlikan	2024-08-27	65	2	3	1958	3 003	28 153	1 830 000
RBF Luleåhus nr 12	2024-05-07	70	2	3	1960	4 121	25 500	1 785 000
HSB Brf Kalkällan	2024-02-18	72	2	1		3 399	22 222	1 600 000
HSB Brf Nejlikan i Luleå	2023-09-27	65	2	2	1959	2 944	25 538	1 660 000
HSB Brf Nejlikan i Luleå	2023-08-16	65	2	3	1959	2 944	26 615	1 730 000
HSB:s Brf Nejlikan i Luleå	2023-04-28	65	2	2	1959	3 384	26 153	1 700 000
Riksbyggen Brf Luleåhus nr 12	2023-04-12	70,5	2	1	1960	4 103	24 822	1 750 000
Medel							24 398	
Vån=Våning								

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 700 000 kr, motsvarande 23 944 kr/m².
Då denna lägenhet byggts om från en 3:a till en 2:a blir värdet lägre än om den varit i original, dvs 3 rum och kök.

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2025

1 700 000 KRONOR

Enmiljonsjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 615 tkr - 1 785 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

23 944

Västerbotten 2026-05-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, gul plåtfasad, vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, gul plåtfasad, vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, gul plåtfasad, vita detaljer.



Foto utsikt från balkong, parkering och vägar.



Foto Tomt med grillplats och lusthus.



Foto parkeringsplatser.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

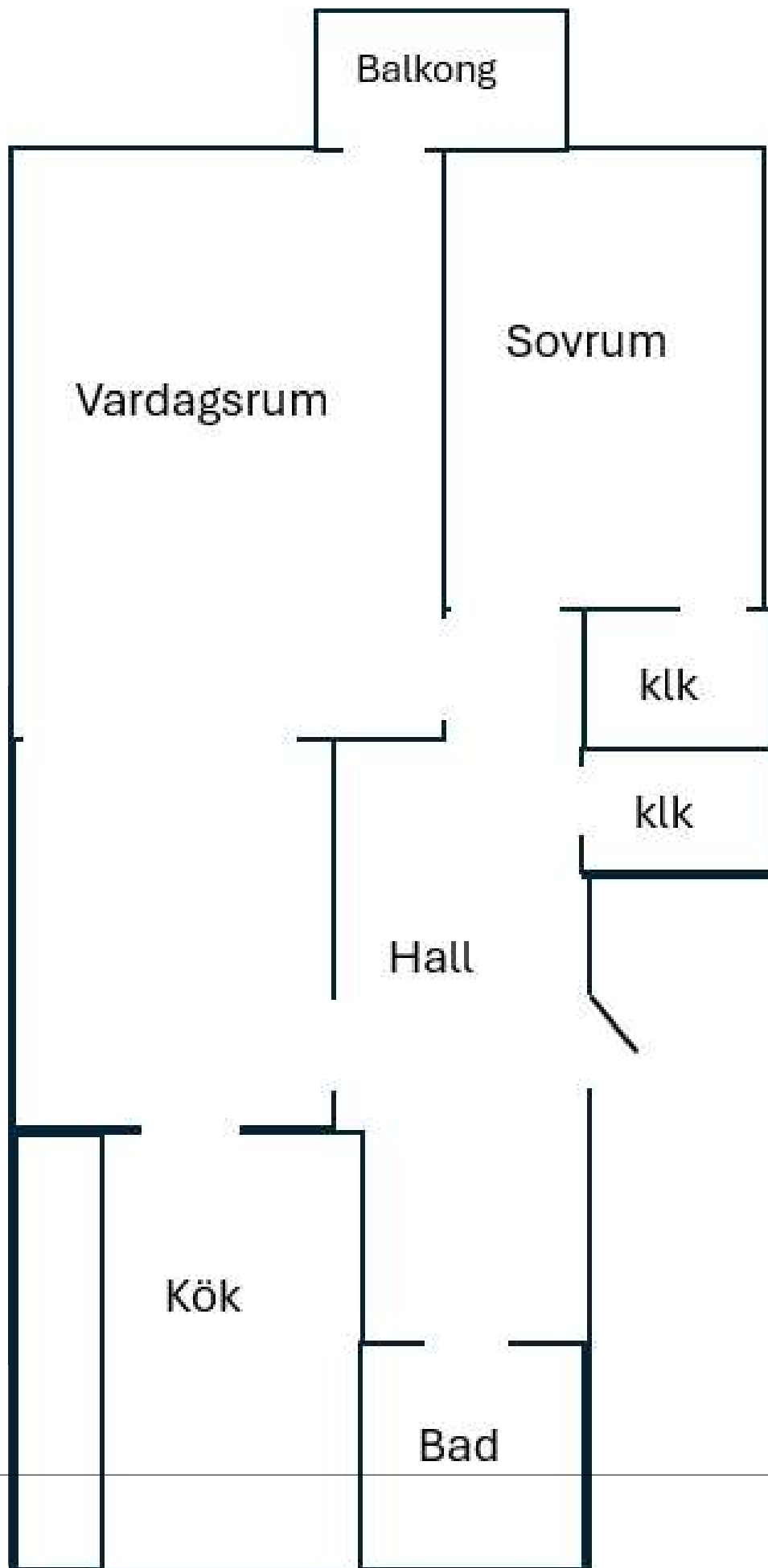


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Bilaga IV Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Luleå Gullvivan 9	UUID 909a6a88-74da-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 250034094	Senaste ändringen i allmänna delen 2016-11-25
Län- och kommunkod 2580	Distrikt I luleå domkyrkodistrikt	Distriktskod 325007	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1992-06-22
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-05-07

Adress

Adress
Barrgatan 1 A, 1 B, 1 C, 1 D, 1 E, 1 F
973 31 Luleå

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 9
Totalt belopp: 1 989 400 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200 000 SEK	1946-06-05	46/266
2	100 000 SEK	1946-06-05	46/267
3	100 000 SEK	1946-06-05	46/268
4	42 300 SEK	1946-06-05	46/269

Anmärkningar

Utbyte 48/393

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
5	113 500 SEK	1984-01-04	84/243
6	89 200 SEK	1986-07-30	86/10241
7	417 000 SEK	1988-01-27	88/604A
8	374 400 SEK	1988-01-27	88/605A
9	553 000 SEK	1992-06-22	92/5686

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Skellefteå

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Bergviken sydvästra delen

Datum

1952-02-29

Akt

25-LUL-A98

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Fjärrvärme

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

2580-15/78.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Fjärrvärmeledning med brunnar, ventiler, visare och övriga anordningar som behövs för dess ändamål

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Luleå Energi AB

Last

Luleå Aklejan 10,12-13
Luleå Bergviken 5:6,9-10,12,24,33-34,37-38
Luleå Bilen 25
Luleå Champinjonen 9,17-21
Luleå Daggekåpan 1,3
Luleå Djuret 3
Luleå Gullvivan 9-11
Luleå Gulsporren 1
Luleå Hyacinten 1-2
Luleå Järnvägen 100:1
Luleå Kallkällan 1-2,5-9,11,13
Luleå Kantarellen 4
Luleå Kremlan 3-5
Luleå Maskrosen 1,6,10,13
Luleå Midskogen 1-4,8-10,13

Luleå Murklan 1-4,6
Luleå Musseronen 1-5,7
Luleå Nejlikan 17
Luleå Pepparlingen 1,5-6
Luleå Pionen 2-3,5-6
Luleå Prästkragen 2,9,12
Luleå Resedan 5,7
Luleå Ringblomman 1-10
Luleå Riskan 10-12,14,17-18,21-27
Luleå Skivlingen 3
Luleå Skutviken 16:5
Luleå Snödroppen 5,12-16
Luleå Snölockan 1-2,12,15-16,19-23
Luleå Törnrosen 1-3,10-11,13-14
Luleå Vialen 1-2,8-10
Luleå Vildvinet 8-9,11-26, S:1

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	107917-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	18 780 000 SEK	13 680 000 SEK	5 100 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
maskad			

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 16431526 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
303 000 SEK	2580102	202 kvm	1 500 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 16430526 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
4 797 000 SEK	2580102	1 845 kvm	2 600 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 16429526 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
680 000 SEK	2580102	241 kvm	160 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1947	2022	1947
Tillhör byggnad			
1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 16428526 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
13 000 000 SEK	2580102	1 469 kvm	1 579 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår

Nej 1947 2022 1947

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1945-07-11	25-LUL-T78/1945
Sammanläggning	1945-09-04	25-LUL-100/1945
Fastighetsreglering	2014-10-09	2580-14/108
Ledningsrättsåtgärd	2016-11-25	2580-15/78

Ursprung

Luleå Luleå 1:332,342-344,355
Luleå Snödroppen 17

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7293723.0	829399.9

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 427 m ²	2 427 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Bd-Luleå Gullvivan:9	1989-03-08	25-F1987-990

Källa: Lantmäteriet

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