

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Luleå
Bostadsrättsförening	BRF Svartösten 1
Lägenhet nr	Lägenhet nr 52- 2064-7-11
Värdetidpunkt	April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med gul träfasad fasad och vita trädetaljer

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Luleå	Bostadsrättshavare	F-561-25-25
Bostadsrättsförening	BRF Svartösten 1	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 52-2064-7-11	Värdetidpunkt	April 2025
Objektets adress	Sandgatan 12 974 37 Luleå	Besiktningstidpunkt	2025-04-02

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök på våning 2 av 2. Balkong.
Boarea	62 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 4 km från Luleå centrum, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av Flerbostadshus och villor med närhet till Gråsjälfjärden och Stålverket. Förskola, skola och hälsocentral finns i Örnäset ca 2,5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Luleå centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar
Månadsavgift	5 571kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och internet (enligt ordföranden). Eget avtal för hushållsel.

Marknadsvärde

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

900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 850 000 – 950 000 kronor

Kr/kvm Boarea	14 516 kr/kvm
---------------	---------------

Umeå 2025-04-16

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 personal från kronofogden.

	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 52-2064-7-11
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1954
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och sovrum.
Balkong/uteplats		Balkong
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Äldre med normal standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (Franke), kyl/frys (Cylinda).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre/modernt WC/Dusch/bad. Vägg med kakel/plastmatta/målade/tapet. Golv med klinker/plastmatta/...
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch/bad
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel/målad väv/...
	Tak	Målat/träpanel/betong/pappspänt/vävspänt/...
Övrigt		Till lägenheten finns källarförråd.
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Renoverat X och Y. Underhåll X och Y.

Inre underhållsfond	Ingen avsättning sker.
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Svartösten 1
Fastighetsbeteckning		Fastigheter Elektroden 8,9, 14, 16, 17, Gjuteriet 4,10,11, Magneten 10-16, Valvsveket 12,13, 20, Verkstaden 8, 11, Fläkten 1,4, 7, 8, 12, Kokillen 5, Stopparen 12 och Transportören 5
Byggnader		28 flerbostadshus.
		Totalt 114 st lägenheter varav 13 hyresrätter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	7 867,4 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, bastu,
	Garage	56 st
	P-platser	63 st

Taxeringsvärde	97 277 000 kr
Långfristiga skulder	51 209 989 kr, motsvarande ca 6 509 kr/kvm totalyta
Yttre fond	3 044 444 kr
Underhåll	Målning och nya parkeringsytor.
Höjning av avgift	uppgift saknas
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2019-11-21. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besikten 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 Svartösten från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 57 och 71 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 695 000 – 1 375 000 kr med ett snitt på ca 1 036 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 11 200 – 23 305 kr/kvm med ett snitt på ca 17 200 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm.

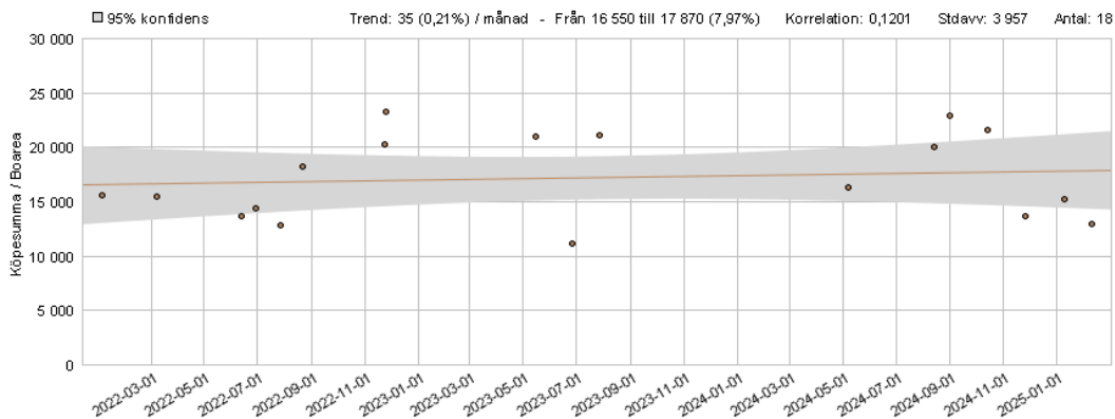


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Det såldes en liknade lägenhet i samma hus före årsskiftet för 850 000 kr, 13 709 kr/kvm. Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Lägenheten är äldre med normal standard. Delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas något under medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad i två plan gulmålad träpanel och vita detaljer.

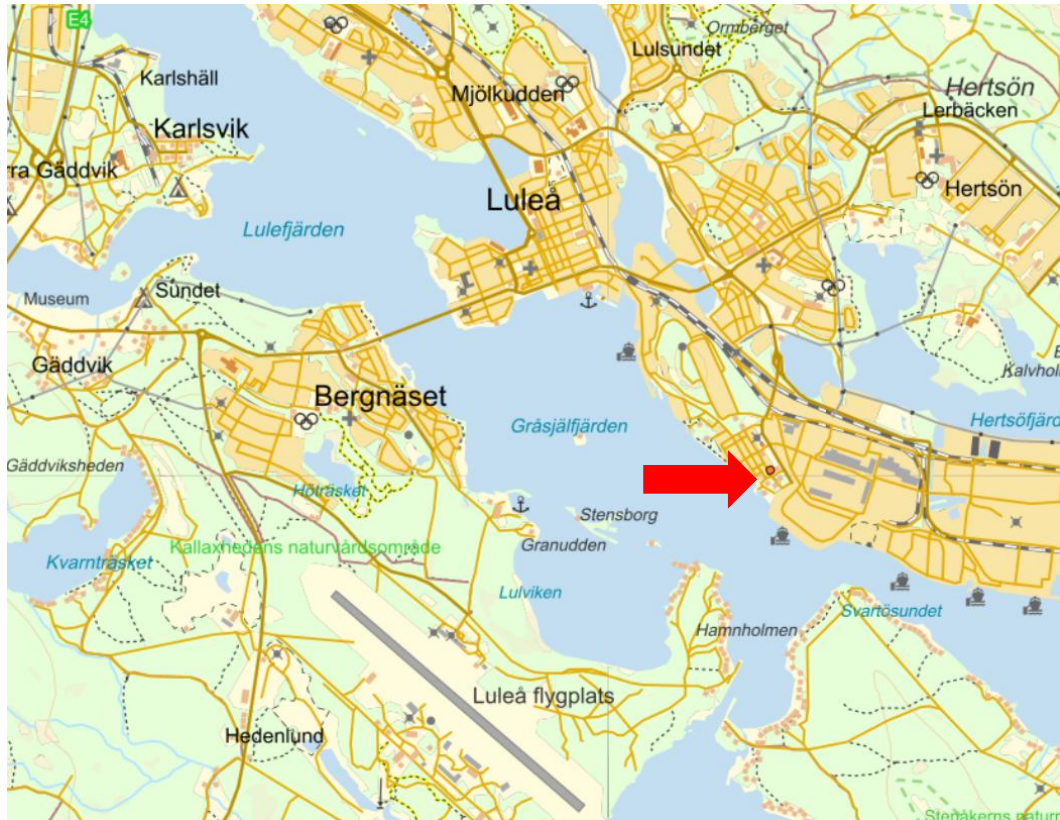


Foto, vy från balkong, småhus.

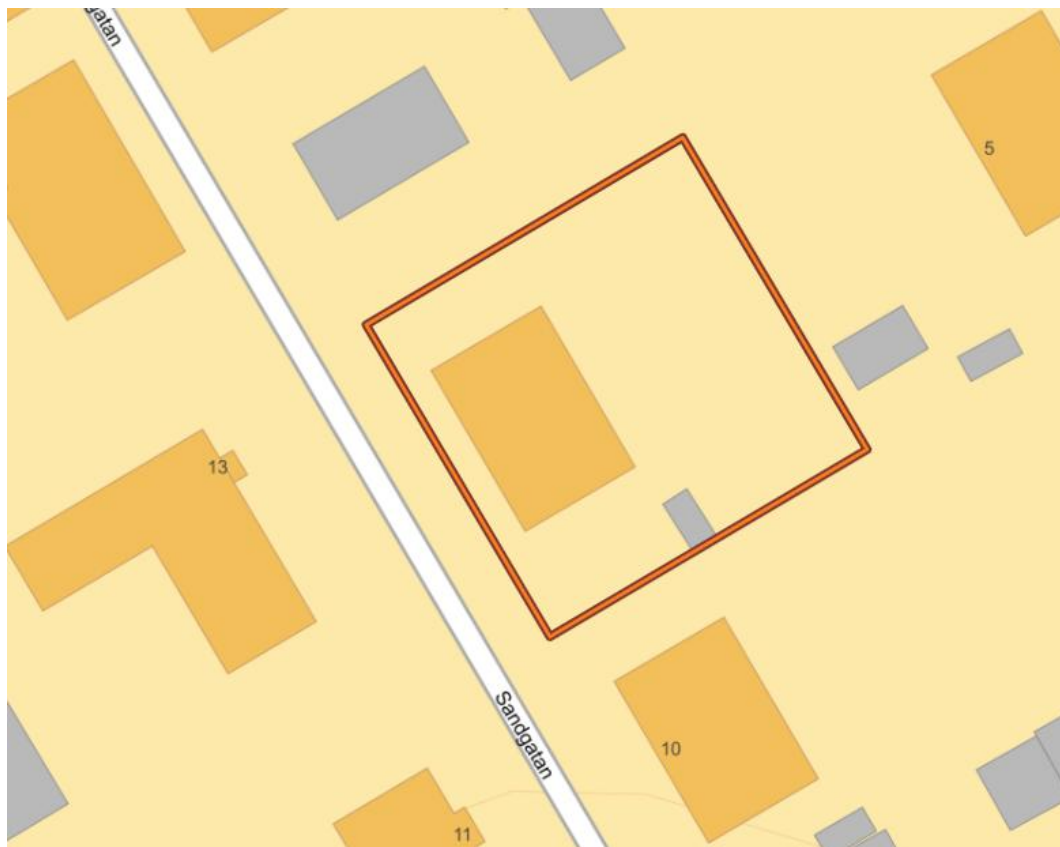


Foto, öppna parkeringar, snö på marken.

Kartor



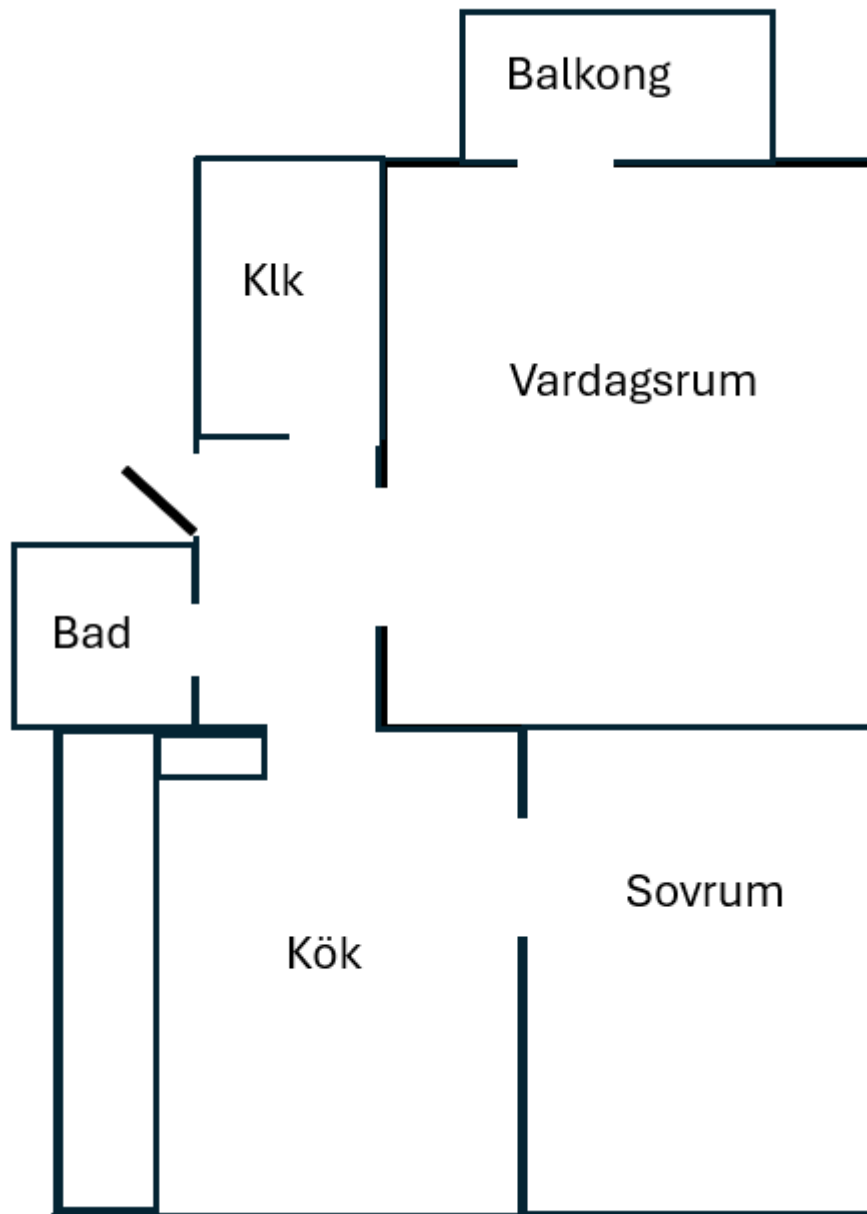
Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria



planritning,. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Luleå Magneten 12	UUID: 909a6a88-94d4-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 250042281	Län- och kommunkod 2580	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-11-09
Distrikt Örnäset	Distriktskod 325005	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-15

Adress

Adress

Sandgatan 12
974 37 Luleå

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7290063.2	831661.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	885 kvm	885 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769624-9791	1/1	2014-06-12	14/12907

Bostadsrättsföreningen Svartösten 1 i Luleå

C/O Hsb Norr
Smedjegatan 9
972 33 Luleå

Inskrivet ägarnamn: Brf Svartösten 1 i Luleå

Köp (även transportköp): 2014-06-09
Ingen köpeskilling redovisad.

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkning: Beviljad 14/13675			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 55.530.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10.500.000 SEK	2017-07-11	D-2017-00290867:2
Beviljad i/Belastar även: Luleå Elektroden 8, 9, 14, 16, 17 Luleå Fläkten 1, 4, 7, 8, 12 Luleå Gjuteriet 4, 10, 11 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10, 11, 13-16 Luleå Stopparen 12 Luleå Transportören 5 Luleå Valsverket 12, 13, 20 Luleå Verkstaden 8, 11			
2	10.500.000 SEK	2017-07-11	D-2017-00290867:3
Beviljad i/Belastar även: Luleå Elektroden 8, 9, 14, 16, 17 Luleå Fläkten 1, 4, 7, 8, 12 Luleå Gjuteriet 4, 10, 11 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10, 11, 13-16 Luleå Stopparen 12 Luleå Transportören 5 Luleå Valsverket 12, 13, 20 Luleå Verkstaden 8, 11			
3	2.400.000 SEK	2017-07-11	D-2017-00290867:4A
Anmärkning: Utbyte d-2023-00339422:1 påverkar inteckning d-2017-00290867:4B fastighet luleå fläkten 1, luleå valsverket 13, luleå fläkten 12, luleå valsverket 20, luleå magneten 16, luleå fläkten 8, luleå elektroden 17, luleå elektroden 14, luleå magneten 10, luleå kokillen 5, luleå elektroden 16, luleå magneten 15, luleå verkstaden 11, luleå elektroden 9, luleå magneten 14, luleå gjuteriet 10, luleå elektroden 8, luleå valsverket 12, luleå			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
gjuteriet 4, luleå magneten 11, luleå gjuteriet 11, luleå transportören 5, luleå verkstaden 8, luleå stopparen 12, luleå magneten 13, luleå fläkten 4, luleå fläkten 7 Beviljad i/Belastar även: Luleå Elektroden 8, 9, 14, 16, 17 Luleå Fläkten 1, 4, 7, 8, 12 Luleå Gjuteriet 4, 10, 11 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10, 11, 13-16 Luleå Stopparen 12 Luleå Transportören 5 Luleå Valsverket 12, 13, 20 Luleå Verkstaden 8, 11			
4 Anmärkning: Utbyte d-2023-00339422:1 påverkar inteckning d-2017-00290867:4A fastighet luleå fläkten 12, luleå verkstaden 11, luleå stopparen 12, luleå fläkten 4, luleå valsverket 20, luleå verkstaden 8, luleå magneten 13, luleå valsverket 12, luleå valsverket 13, luleå elektroden 17, luleå gjuteriet 4, luleå fläkten 8, luleå elektroden 9, luleå magneten 15, luleå elektroden 8, luleå magneten 14, luleå gjuteriet 11, luleå kokillen 5, luleå fläkten 1, luleå magneten 16, luleå transportören 5, luleå fläkten 7, luleå elektroden 16, luleå gjuteriet 10, luleå magneten 10, luleå elektroden 14, luleå magneten 11 Beviljad i/Belastar även: Luleå Elektroden 8, 9, 14, 16, 17 Luleå Fläkten 1, 4, 7, 8, 12 Luleå Gjuteriet 4, 10, 11 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10, 11, 13-16 Luleå Stopparen 12 Luleå Transportören 5 Luleå Valsverket 12, 13, 20 Luleå Verkstaden 8, 11	8.100.000 SEK	2017-07-11	D-2017-00290867:4B
5	4.500.000 SEK	2017-07-11	D-2017-00290867:5

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Beviljad i/Belastar även: Luleå Elektroden 8, 9, 14, 16, 17 Luleå Fläkten 1, 4, 7, 8, 12 Luleå Gjuteriet 4, 10, 11 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10, 11, 13-16 Luleå Stopparen 12 Luleå Transportören 5 Luleå Valsverket 12, 13, 20 Luleå Verkstaden 8, 11			
6	10.530.000 SEK	2017-07-11	D-2017-00290867:6
Beviljad i/Belastar även: Luleå Elektroden 8, 9, 14, 16, 17 Luleå Fläkten 1, 4, 7, 8, 12 Luleå Gjuteriet 4, 10, 11 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10, 11, 13-16 Luleå Stopparen 12 Luleå Transportören 5 Luleå Valsverket 12, 13, 20 Luleå Verkstaden 8, 11			
7	9.000.000 SEK	2017-07-11	D-2017-00290867:7
Beviljad i/Belastar även: Luleå Elektroden 8, 9, 14, 16, 17 Luleå Fläkten 1, 4, 7, 8, 12 Luleå Gjuteriet 4, 10, 11 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10, 11, 13-16 Luleå Stopparen 12 Luleå Transportören 5 Luleå Valsverket 12, 13, 20 Luleå Verkstaden 8, 11			

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Svartösten	1989-12-21 Genomf. start: 1989-12-22 Genomf. slut: 1992-06-30	25-P90/18 Akt
Plananmärkning: Vattenområde i gräsälvfjärden ingår Plananmärkning: Kulturhistorisk värdefull bebyggelse		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder (320)

106378-8

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår

Taxeringsvärde

därav byggnadsvärde

därav markvärde

2022

2.462.000 SEK

1.824.000 SEK

638.000 SEK

Taxerad Ägare

Andel

Juridisk form

Ägandetyper

769624-9791

Bostadsrättsföreningen
Svartösten
C/O Hsb Norr
Smedjegatan 9
972 33 Luleå

1/1

Bostadsrättsförening

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark 013085526.

Taxeringsvärde
638.000 SEK

Riktvärdeområde
2580106

**Byggrätt ovan
mark**
290 kvm

**Riktvärde
byggrätt**
2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 013084526.

Taxeringsvärde
1.824.000 SEK

Bostadsyta
248 kvm

**Årtal för
hyresnivå**

Hyra
220.000 SEK/år

Under byggnad
Nej

Nybyggnadsår
1945

Tillbyggnadsår
2021

Värdeår
1945

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1944-11-24	25-LUL-T46/1944 Akt
Införd i tomtboken		25-ADM-S1:100 Akt

Ursprung

Luleå Svartösten 13:32

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
BD-Luleå Magneten 12	1989-03-08	25-F1987-990 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet

Tas från Metria fastighetssök (038 allmän + taxering)