

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>Luleå</b>
<b>Bostadsrättsförening</b>	<b>BRF Svartöstaden 1</b>
<b>Lägenhet nr</b>	<b>Lägenhet nr 52- 2064-4-67</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>Januari 2024</b>



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

## Beskrivning och värdering

### Värderingsobjekt

Kommun	Luleå	Bostadsrättshavare	F-13-24-25
Bostadsrättsförening	BRF Svartösten 1	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr 52-2064-4-67	Värdetidpunkt	Januari 2024
Objektets adress	Laxgatan 26 B 974 37 Luleå	Besiktningstidpunkt	2024-01-11

### Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kokvrå, på våning 1 av 2. Balkong/uteplats saknas.
Boarea	49 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 Gråsjäljärden 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	3 906 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och internet (enligt bostadsrättsinnehavaren). Obligatoriskt tillägg på 229 kr/mån för internet. Eget avtal för hushållsel.

### Marknadsvärde

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

**1 000 000 kronor**

Bedömt värdeintervall 900 000 – 1 075 000 kronor

Kr/kvm Boarea 20 408 kr/kvm

Umeå 2024-01-19

### Värderingsinstitutet Norra AB



Emil Larsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Lars Lindqwist

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	<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>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare <a href="http://www.properate.se">www.properate.se</a>).</p> <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 rapportens 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 3.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Lars Lindqwist i närvaro av bostadsrättshavaren.

	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 52-2064-4-67
Läge i byggnaden		Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1940
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kokvrå och sovrum.
Balkong/uteplats		Finns ej.
Kök	Utformning	Rakt kök utan matplats. Äldre med normal standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt, kyl/frys (LG), Diskmaskin (Samsung).
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns ett större kallförråd.
Standard/skick		Äldre lägenhet med normal standard. Lägenheten är delvis renoverad 2017.

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 Lokaler
	7 867,4 kvm 0 kvm
Gemensamma utrymmen	Tvättstugor, bastu.
	Garage
	56 st
	P-platser
	63 st

Taxeringsvärde	97 277 000 kr
Långfristiga skulder	51 784 849 kr, motsvarande ca 6 582 kr/kvm totalyta
Yttre fond	3 102 565 kr
Underhåll	2022 Målning Laxgatan 25C och Sandgatan 16,20,24,30.
Höjning av avgift	3,5% 2024-01-01 enligt ordföranden.
Övrigt	
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2014-04-30. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerad. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

### Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av bostadsrätter om 2 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/föreningen från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 56 och 71 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 695 000 – 1 375 000 med ett snitt på ca 1 045 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 11 200 – 23 300 kr/kvm med ett snitt på 17 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Mindre objekt genererar ofta ett något högre pris per kvadratmeter. Priserna varierar generellt beroende på läge och standard mm. Värderingsobjektet är mindre än samtliga objekt i materialet.

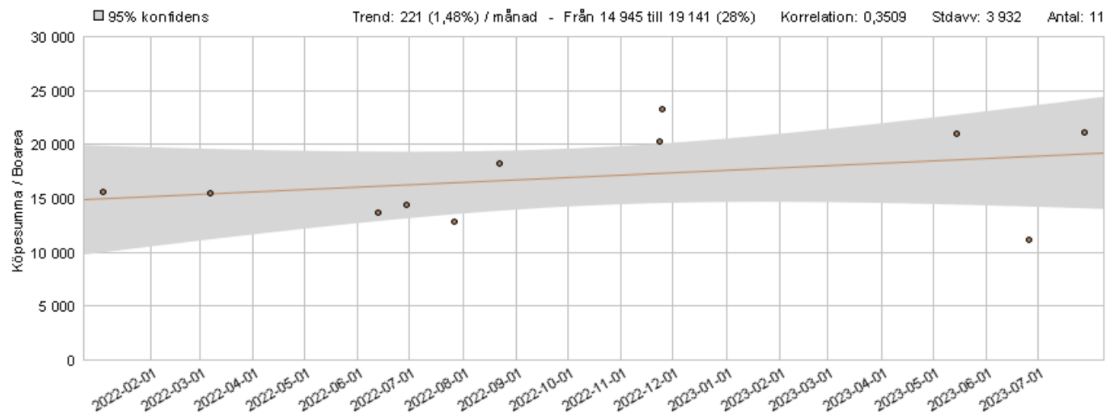


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Senaste försäljning i föreningen är en något större vindslägenhet på 2 rum och kök belägen i samma hus som värderingsobjektet. Den såldes för 1 195 000 kr vilket motsvarar 21 500 kr/kvm.

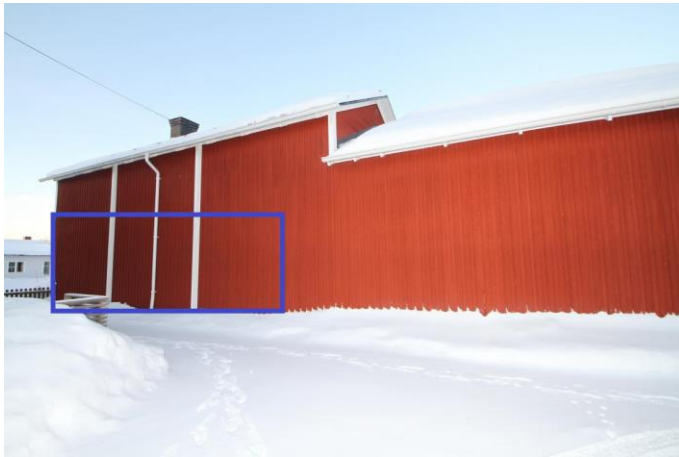
Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Lägenheten är äldre med normal standard, delvis renoverad 2017. Värdet bedöms återfinnas i den övre nivån vid jämförelse med kronor per kvadratmeter.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träfasad vita detaljer.



Foto, huvudbyggnad baksida, rödmålad träpanel.



Foto parkering, snöbeklädd.







Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

**Bilaga 2**

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-01-03

**Fastighet**

<b>Beteckning</b> Luleå Gjuteriet 11	<b>UUID:</b> 909a6a88-7494-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2020-05-15
<b>Nyckel:</b> 250034024	<b>Län- och kommunkod</b> 2580	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2023-11-09
<b>Distrikt</b> Örnäset	<b>Distriktskod</b> 325005	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2024-01-02

**Adress**

<b>Adress</b>  Laxgatan 26A-B 974 37 Luleå
---

**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7290317.1	831443.5	Stor fastighetskartaLiten fastighetskartaFastighetskartaOrtofoto

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
<b>Totalt</b>	825 kvm	825 kvm	

**Lagfart**

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

Bostadsrättsföreningen Svartösten 1 | 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.**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 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10-16 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 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10-16 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 12, luleå magneten 15, luleå verkstaden 11, luleå elektroden 9, luleå magneten 14, luleå gjuteriet 10, luleå elektroden 8, luleå valsverket 12, luleå gjuteriet 4, luleå magneten 11, luleå transportören 5, luleå verkstaden 8, luleå stopparen 12, luleå magneten 13, luleå fläkten 4, luleå fläkten 7			

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 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10-16 Luleå Stopparen 12 Luleå Transportören 5 Luleå Valsverket 12, 13, 20 Luleå Verkstaden 8, 11			
4	8.100.000 SEK	2017-07-11	D-2017-00290867:4B
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 kokillen 5, luleå fläkten 1, luleå magneten 16, luleå magneten 12, 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 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10-16 Luleå Stopparen 12 Luleå Transportören 5 Luleå Valsverket 12, 13, 20 Luleå Verkstaden 8, 11			
5	4.500.000 SEK	2017-07-11	D-2017-00290867:5
Beviljad i/Belastar även: Luleå Elektroden 8, 9, 14, 16, 17 Luleå Fläkten 1, 4, 7, 8, 12 Luleå Gjuteriet 4, 10 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10-16 Luleå Stopparen 12			

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
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 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10-16 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 Luleå Kokillen 5 Luleå Magneten 10-16 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 <a href="#">Akt</a>
Plananmärkning: Vattenområde i gråsjäljärden ingår Anmärkning: Kulturhistorisk värdefull bebyggelse		

### Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, bostäder (320)
120246-8
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

<b>Taxeringsvärde</b> <b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2022	3.852.000 SEK	3.003.000 SEK	849.000 SEK

<b>Taxerad Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>	<b>Ägandetyyp</b>
769624-9791 Bostadsrättsföreningen Svartösten C/O Hsb Norr Smedjegatan 9 972 33 Luleå	1/1	Bostadsrättsförening	Lagfart eller Tomträtt

**Värderingsenhet bostadsmark 043355526.**

<b>Taxeringsvärde</b> 849.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2580106
<b>Byggrätt ovan mark</b> 386 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 2.200 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 043354526.**

<b>Taxeringsvärde</b> 3.003.000 SEK	<b>Bostadsyta</b> 309 kvm
<b>Årtal för hyresnivå</b>	<b>Hyra</b> 298.000 SEK/år
	<b>Under byggnad</b> Nej
<b>Nybyggnadsår</b> 1940	<b>Tillbyggnadsår</b> 2020
	<b>Värdeår</b> 1995

**Åtgärd**

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avsöndring KB	1898-10-18	25-NLÅ-8816 <a href="#">Akt</a>
Ägoutbyte	1971-08-20	25-LUL-1261/1971 <a href="#">Akt</a>
Fastighetsreglering	1992-02-07	25-F1991-1111 <a href="#">Akt</a>

**Ursprung**

Luleå Svartösten 13:26

### Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
BD-Nederluleå Bältet 1:14	1933-05-05		<a href="#">Akt</a>
BD-Luleå Stg 1341	1971-09-24		<a href="#">Akt</a>
BD-Luleå Gjuteriet 11	1989-03-08	25-F1987-990	<a href="#">Akt</a>

### Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet