PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**PITEÅ**
Bostadsrättsförening	**BRF PITEÅHUS NR 8**
Lägenhet nr	**207258001-0046**
Värdetidpunkt	**2026-02-24**



Foto bostadsbyggnad i 2 plan, röd tegelpanel vita detaljer.

Företag	ValueringsInstitutet 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

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-24.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	PITEÅ
Bostadsrättförening	BRF PITEÅHUS NR 8
Lägenhet nr	207258001-0046
Adress	Ostronstigen 8 941 35 Piteå
Område	Piteå stadsdistrikt
Bostadsrättshavare	D-nr F-2591-25-25

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 207258001-0046 i BRF PITEÅHUS NR 8 i Piteå kommun ligger 3 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor och flerbostadshus.

Boarean uppgår till 73,5 m² fördelat på 2 rum och kök, på våning 1 av 2.

Månadsavgiften är 5 120 kr/mån.. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el, internet/kabel-tv, värme på 915 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

800 000 KRONOR

Åttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 760 tkr - 840 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**10 884**

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 2026-02-13 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog 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 2031-04-25, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 207258001-0046	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 2. Hiss finns ej	
Planlösning	Hall, klk, kök, sovrum, vardagsrum, badrum	
Boarea	74 m²	*Källa: Lägenhetsregistret*
	Fördelat på 2 rum och kök	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och parkett	
Vägg	Tapet	
Tak	Målat	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Fläktwoods), kyl (Elektro Helios), frys (Elektro Helios)	
	Rakt kök	
	Normal standard, normalt skick. Äldre med normalt skick och standard.	
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, badkar	
	Badrum renoverat ca 2020	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Äldre ytlager, renoverat badrum.	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 120 kr
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el, internet/kabel-tv, värme på 915 kr.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening		Riksbyggen Bostadsrättsförening Piteåhus nr 8, orgnr 716415-8003
Fastighetsbeteckning		Piteå Ankarskatan 1:1
Ålder		Byggår 1987
Byggnader		9
		Totalt 48 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	*Bostäder*	4 257 m²
	Lokaler	429 m²
Gemensamma utrymmen		Bastu, tvättstuga,hobbyrum, samlingslokal.
	Garage	33 st
	P-platser	31 st
Omgivning		Villor och flerbostadshus
Avstånd		3 km till kommunens centralort
		Förskola/skola, vårdcentral finns i närområdet.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	36 659 000 kr, taxeringsår 2022
Skulder till kreditinstitut	24 583 746 kr, motsvarande ca 5 246 kr/m² totalyta
Yttre fond	1 560 947 kr
Höjning av avgift	2 025 -01-01, 5%
Kontaktperson BRF	Ordföranden Ingevald Holmqvist 070-319 14 51

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 del-marknad, 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

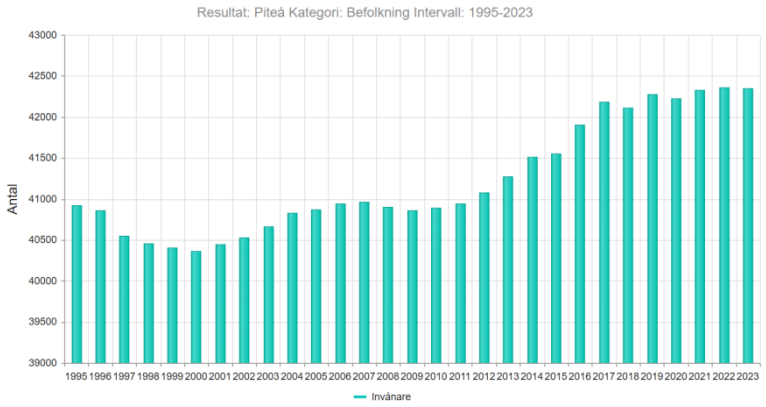
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Piteå kommun ligger vid Bottenviken i den sydöstra delen av Norrbottens län. Kommunen består av både kust- och skogsområden, där Piteå är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 42 344 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Piteå. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

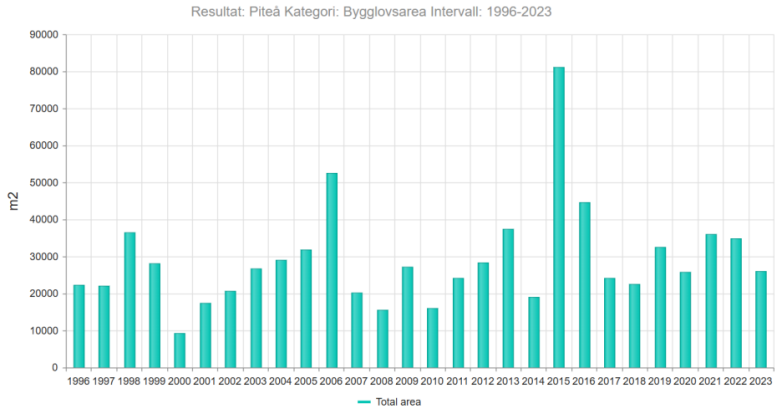
Piteå kommun har en yta på cirka 4 641 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 94, som passerar genom kommunen och kopplar Piteå till omkringliggande områden. Piteå kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett omfattande bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Närmaste järnvägsstation finns i Älvsbyn, cirka 50 km från Piteå, med tågförbindelser till bland annat Luleå och Stockholm. Luleå Airport, belägen cirka 45 minuter med bil från Piteå centrum, är den närmaste flygplatsen med flygförbindelser till Stockholm och andra större städer. Piteå hamn är en viktig del av kommunens infrastruktur och möjliggör sjötransporter till och från regionen, vilket främjar både industri och handel. De största närliggande städerna är Luleå, Skellefteå och Boden, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Piteå är en kommun med sektorer inom industri, energi, handel och turism. Kommunen har cirka 3 000 registrerade företag. Piteå kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Piteå kommun, Region Norrbotten och Smurfit Kappa Kraftliner Piteå AB. Industriella sektorer, särskilt pappers- och massaindustrin med Smurfit Kappa, samt energisektorn med PiteEnergi, spelar en central roll i kommunens näringsliv. Utöver detta spelar besöksnäringen en viktig roll med sevärdheter som Pite Havsbad, Piteå museum och olika kultur- och idrottsevenemang. Piteå kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Piteå Summer Games och olika festivaler, 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 Piteå kommun.

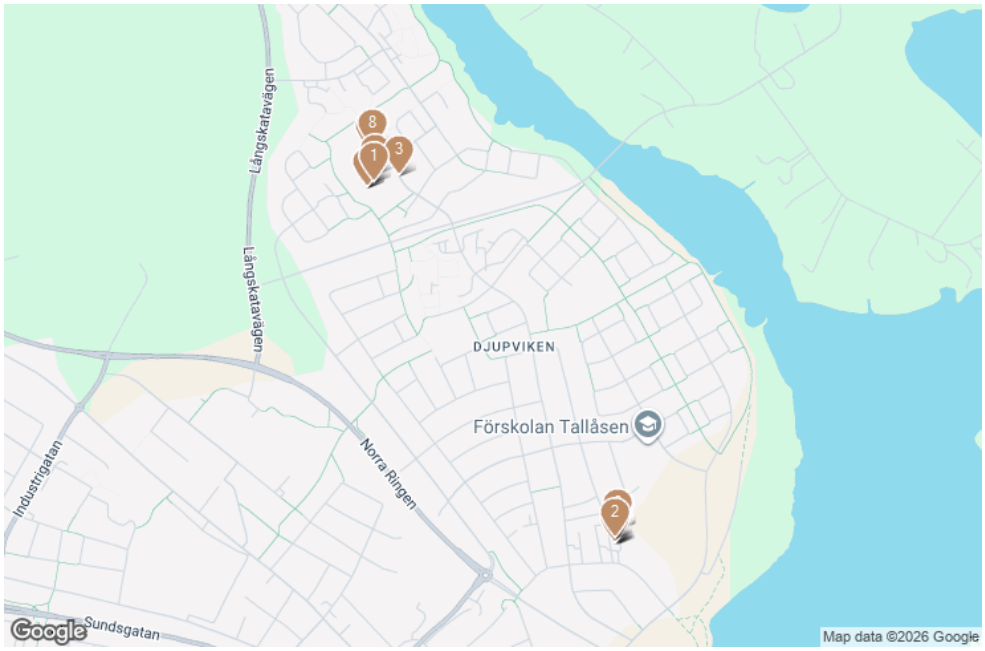
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat med strax under 2000 m² (år 2014) till strax över 80 000 m² (år 2015) (MSCI). Se diagram nedan:

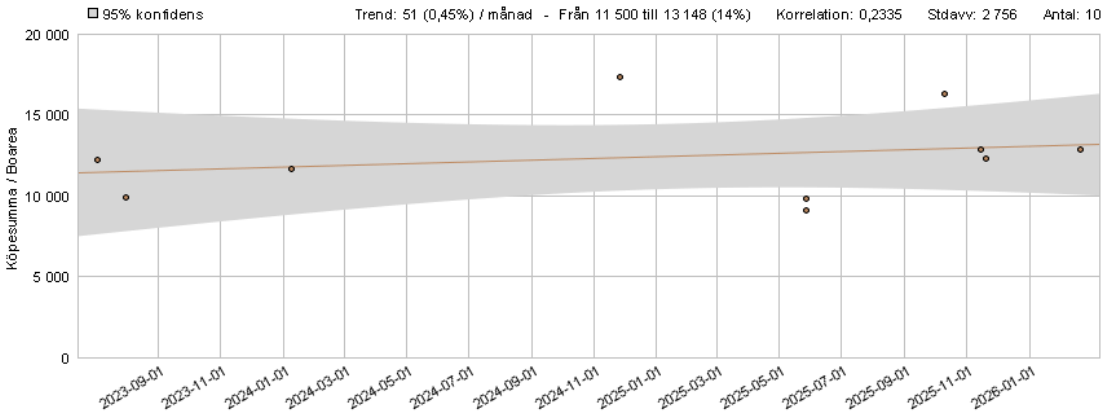


7.2 Ortsprisanalys

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 62 - 69 m².

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 600 000 - 1 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 160 - 17 391 kr/m² med medel 12 466 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
RB Brf Abborren	Abborrgatan 7E	2026-02-20	62	2	1	1984	5 362	12 903	800 000
Riksbyggens Piteåhus nr 6	Klumgatan 4A	2025-11-20	69	2	2	1968	4 149	12 318	850 000
Riksbyggen Bostadsrättsförening Abborren	Abborrgatan 7 C	2025-11-14	62	2	1	1984	4 008	12 903	800 000
Riksbyggen Piteåhus nr 6	Klumgatan 4B	2025-10-10	69	2	1	1968	4 120	16 304	1 125 000
RB Brf Abborren	Abborrgatan 9F	2025-05-28	65,5	2	2	1984	4 914	9 160	600 000
Riksbyggens Piteåhus nr 6	Klumgatan 6C	2025-05-27	69	2	2	1971	4 149	9 855	680 000
Riksbyggens Piteåhus nr 6	Klumgatan 4A	2024-11-26	69	2	1	1968	4 120	17 391	1 200 000
RB Brf Abborren	Abborrgatan 15E	2024-01-09	62	2	1	1984	4 553	11 693	725 000
RB Brf Abborren	Abborrgatan 15F	2023-07-31	65,5	2	2	1984	4 641	9 923	650 000
RB Brf Abborren	Abborrgatan 7B	2023-07-03	65,5	2	2	1984	4 639	12 213	800 000
Medel								12 466	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 800 000 kr, motsvarande 10 884 kr/m². Fyra st lgh på 3 rum och kök har sålts i föreningen med ett genomsnittligt kvmpris på 10 788 kr/kvm. Renoverat badrum, äldre ytlager, markplan med uteplats.

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

800 000 KRONOR

Åttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 760 tkr - 840 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**10 884**

umeå 2026-03-02

VärderingsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto bostadsbyggnad i 2 plan, röd tegelpanel vita detaljer.



Foto bostadsbyggnad i 2 plan, röd tegelpanel vita detaljer.



Foto bostadsbyggnad i 2 plan, röd tegelpanel vita detaljer. uteplats.



Foto samlingslokal/tvättstuga, röd tegelpanel vita detaljer.

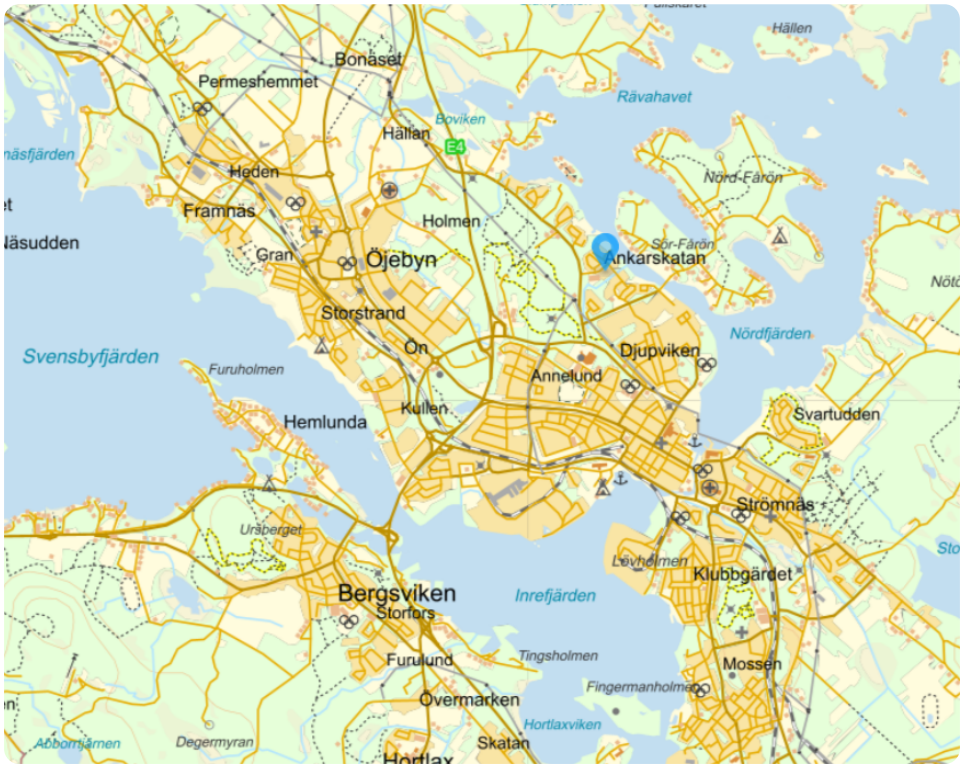


Foto garage/ parkering och förrådslänga, röd träpanel, vita detaljer.

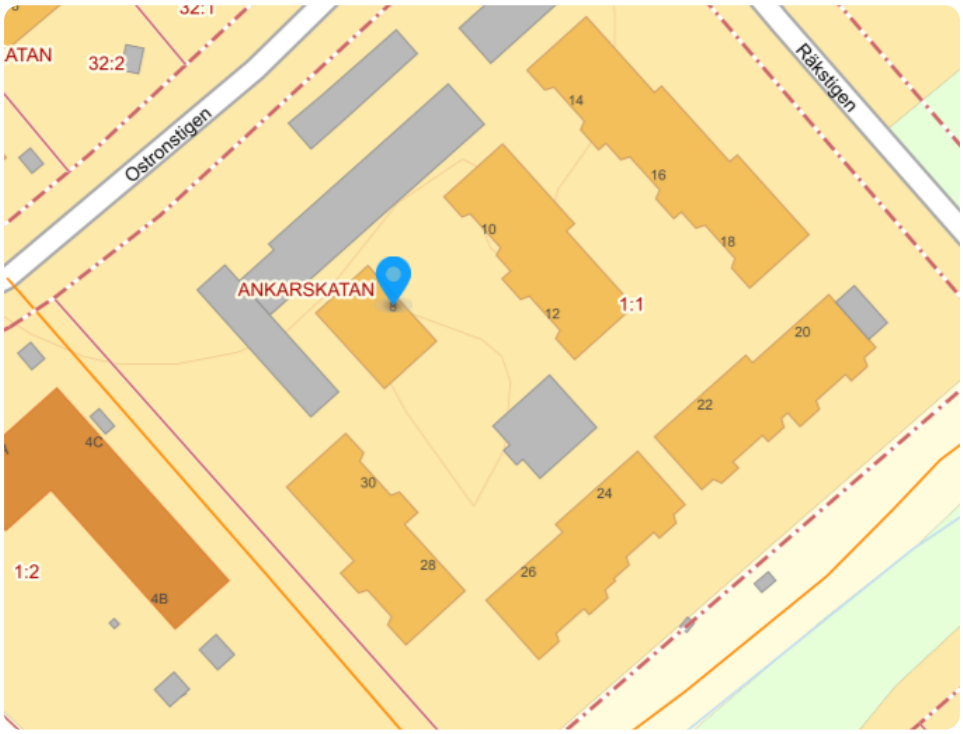


Foto förrådslänga, röd träpanel, vita detaljer.

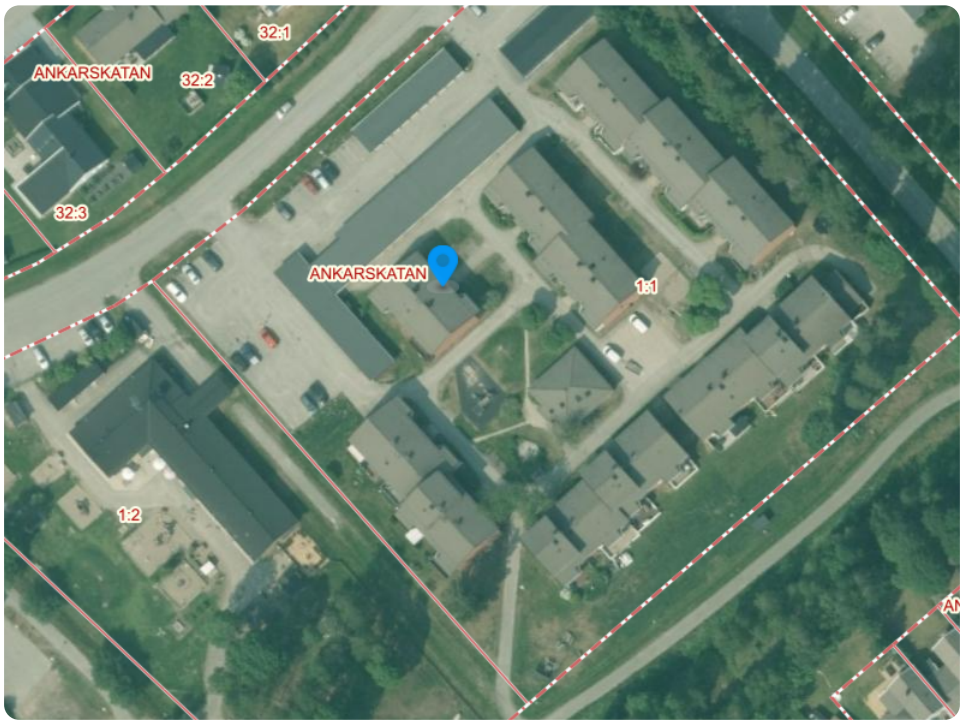
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

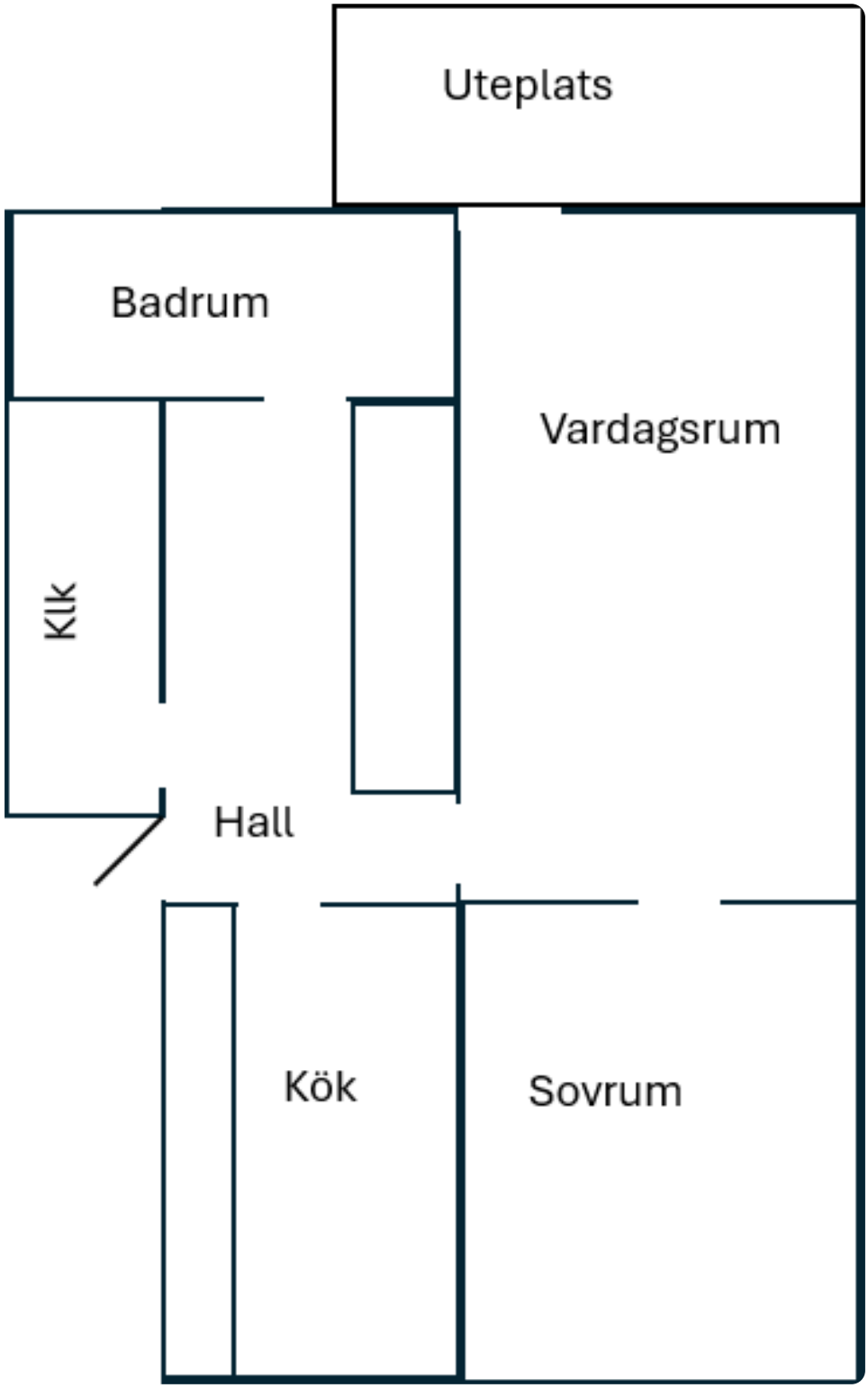


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag

metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning
Piteå Ankarskatan 1:1

UUID
909a6a8a-0efb-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
250139104

Senaste ändringen i allmänna delen
2003-08-26

Län- och kommunkod
2581

Distrikt
Piteå stadsdistrikt

Distriktskod
325002

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2016-11-14

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2026-02-10

Adress

Adress

Ostronstigen 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32
941 35 Piteå

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716415-8003 Riksbyggen Bostadsrättsförening Piteåhus Nr 8 Box 203 971 06 Luleå Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Piteåhus Nr 8	1/1	2016-11-07	D-2016-00509497:1

Berört fång
D-2016-00509497:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp): 2016-11-02
Köpeskilling: 1 950 464 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3
Totalt belopp: 27 692 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	18 732 000 SEK	2016-11-07	D-2016-00509497:3
2	7 760 000 SEK	2016-11-07	D-2016-00509497:4
3	1 200 000 SEK	2016-11-07	D-2016-00509497:5

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Skellefteå

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Ankarskatan etapp 2	1985-09-03 Genomf. slut: 1992-07-01	25-P85/40

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	25-F2003/418.1

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Beskrivning
Rätt att inom fem meter brett område anlägga och för all framtid bibehålla underjordisk fjärrvärmeledning med tillbehör, i den sträckning ledningen byggts

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
AB Piteenergi

Last
Piteå Abborren 1-6
Piteå Ankarskatan 1:1,4,6,8, 2:3, 9:1-4, 10:5, 12:1-6, 13:1-6, 22:1-3, 23:1-4, 24:1-3, 28:1-3, 31:1-4
Piteå Arkitekten 3-5,7-8,10
Piteå Bilen 7
Piteå Björken 4
Piteå Björnen 19
Piteå Bussen 1-2,5
Piteå Byggmästaren 5-6,9
Piteå Cedern 1,14,16,19
Piteå Cementgjutaren 1
Piteå Chauffören 2
Piteå Diskusen 2-3
Piteå Djupviken 1:1-2, 2:1-2, 17:10,20, 20:9-10, 21:8, 22:7, 25:6, 26:1-2, 27:1-2, 30:11-15, 31:1, 32:4, 35:7, 37:1-2,4-7,14, 38:2-3, 39:5,8, 40:20, 41:3-4,6-7, 42:1-2, 43:3-4, 44:1-3
Piteå Eken 3
Piteå Ekorren 11
Piteå Elefanten 1,3
Piteå Entreprenören 1
Piteå Falken 3-4
Piteå Flygfisken 6
Piteå Forellen 6
Piteå Formsättaren 5
Piteå Fotbollen 24
Piteå Garveriet 3,6-7,11,15,19,23-26
Piteå Glasmästaren 6
Piteå Gäddan 7,9-12
Piteå Hägern 9-10
Piteå Ingenjören 10
Piteå Järpen 13-14,18-19
Piteå Krickan 1,3
Piteå Kvarnbacken 12
Piteå Källbo 2-3,10-15,17
Piteå Leoparden 1
Piteå Linden 7
Piteå Lönnen 14
Piteå Mjölnaren 1,21
Piteå Näcken 2,12
Piteå Oxen S:1

Piteå Pilen 4
Piteå Piteå Gammelstad 9:1, 68:1
Piteå Plogen 3-4
Piteå Plåtslagaren 4
Piteå Poppeln 2,4
Piteå Renen 9
Piteå Räven 2-3
Piteå Segelbåten 1
Piteå Seglaren 1
Piteå Smeden 1
Piteå Snickaren 2
Piteå Spjutet 2,6-7
Piteå Stadsön 1:1, 5:7,13,18,33, 6:9,21,23-24,2,4,8,25, 8:4-5,12-13,30,43,1,8-9,11,15,17-18,21,24,27,33,40-41,50, 18:19,15-16,20-21, S:1, 9:4, 14:7, 38:3,5-8,10-11
Piteå Staren 14,16-17
Piteå Studenten 3
Piteå Trädgården 1
Piteå Trösklogen 1,7-11
Piteå Ulven 6
Piteå Vargen 28,33
Piteå Vesslan 8
Piteå Öjebyn 1:131, 3:30,126,139,152,156,162-163,168,85,96,138,146,148-151,153-155,157-160,164,167,171,178,191,416-418,450-451, 23:36,29, 33:152,68,165-166,199,202-203,206,208,211,232,238,247, 98:2,6-7, 129:2,5,10, 137:10-12, S:4, 7:44, 11:43-44, 24:45,52-53, 34:13,31, 38:8, 45:10-11, 74:2, 79:1, 110:3, 119:1, 121:13, 127:8,11, 136:5,8, 140:4, 144:77, 146:17, 147:1-3
Piteå Öjebyns Kyrkovall 1:1,6

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	263836-0	Nej	Fastighet

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	35 703 000 SEK	28 508 000 SEK	7 195 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
716415-8003 Riksbyggen Bostadsrättsförening Piteåhus Nr 8 Box 203 97106 Luleå	1 / 1	Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 56228532 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
395 000 SEK	2581102	527 kvm	750 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 29572532 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
6 800 000 SEK	2581102	5 321 kvm	1 278 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 56077532 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
508 000 SEK	2581102	429 kvm	130 000 SEK/år

Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1987	2008	1987

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 29571532 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra
28 000 000 SEK	2581102	4 257 kvm	4 469 000 SEK/år
Under uppförande	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
Nej	1987	2008	1987

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1987-02-20	25-F1987-190
Ledningsrättsåtgärd	2003-08-26	25-F2003/418

Ursprung

Piteå Stadsön 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7261624.1	801016.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	14 185 m^2	14 185 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Bd-Piteå Stadsön Stg:617gb	1993-09-22	25-F1993-46

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige