



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SKELLEFTEÅ

Bostadsrättsförening

HSB BRF ORKESTERN I SKELLEFTEÅ

Lägenhet nr

52-2623-1-78

Värdetidpunkt

2025-10-24



Foto huvudbyggnad i tre plan, fasad i grått och gult.

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

VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten, Norr 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-24.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SKELLEFTEÅ
Bostadsrättförening	HSB BRF ORKESTERN I SKELLEFTEÅ
Lägenhet nr	52-2623-1-78
Adress	ORKESTERVÄGEN 38 931 47 SKELLEFTEÅ
Område	Skellefteå landsdistrikt
Bostadsrättshavare	D-nr F-1450-25-24

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 52-2623-1-78 i HSB BRF ORKESTERN I SKELLEFTEÅ i Skellefteå kommun ligger 3 km från centralorten och med 3 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och natur.

Boarean uppgår till 75 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 5 135 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, bredband, kabeltv (grundutbud). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonetthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 045 tkr - 1 155 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

14 667

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 2025-10-21 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden och bostadsrättshavaren. 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 2029-05-08, energiklass E.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 52-2623-1-78, Skatteverkets lgh nr 1201
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, badrum, två sovrum, kök och vardagsrum.
Boarea	75 m ² Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och parkett
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målat
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Futurum), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Paralell kök med matplats. Låg standard, sämre skick. Äldre kök med lägre standard
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Lägre standard, normalt skick. Äldre badrum med lägre standard
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Äldre lägenhet med slitna ytlager.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 135 kr. I avgiften ingår värme, vatten, bredband, kabeltv (grundutbud). Källa: Enligt föreningens hemsida Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	2476 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	HSB Bostadsrättsförening Orkestern i Skellefteå, orgnr 794700-3534
Fastighetsbeteckning	Orkestern 5
Ålder	Byggår
Byggnader	9
	Totalt 210 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder 13 024 m ²
	Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Kvartersgård och gym
	Garage
	P-platser 176 st
Omgivning	Flerbostadshus och natur
Avstånd	3 km till kommunens centralort
	Förskola och skola finns i närområdet. Övrig service som sjukhus matbutik etc finns ca 3 km bort. Stadsbussar finns.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	108 600 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	48 032 000 kr, motsvarande ca 3 688 kr/m ² totalyta
Yttre fond	5 562 267 kr
Höjning av avgift	2 % 1/1 2025
Kontaktperson BRF	Karl-Axel Lindqvist ordförande 070-477 72 00

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

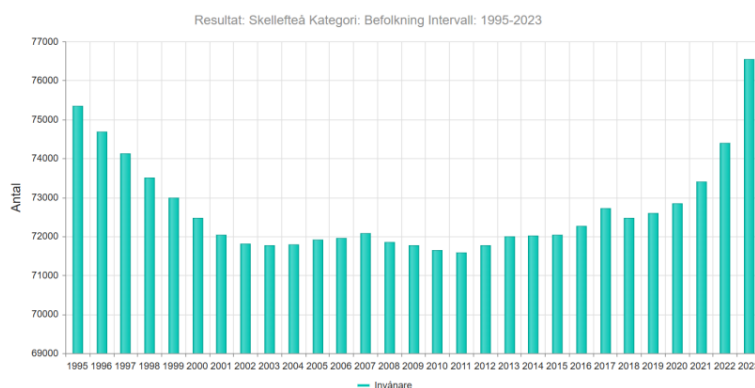
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Skellefteå kommun ligger i norra Västerbottens län, vid Bottenviken, och är en av Norrlands största kommuner till ytan. Kommunen har en varierad natur med skärgård, älvdalar, skogar och fjällnära områden. Centralorten Skellefteå är kommunens största tätort, följt av orter som Bureå, Burträsk, Jörn och Boliden. Kommunen har en befolkning på 76 542 personer (2023, MSCI), varav omkring 40 000 bor i centralorten Skellefteå. Resten av befolkningen är fördelad över mindre tätorter och landsbygd. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

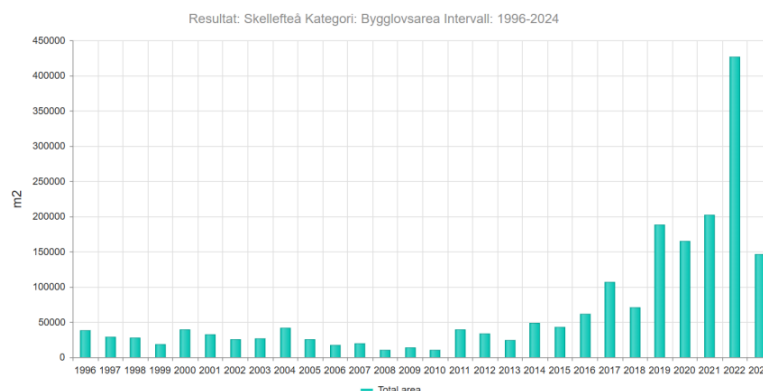
Skellefteå kommun har ett välutvecklat transportnät. E4:an går genom kommunen och förbinder den med Luleå i norr och Umeå i söder. Riksväg 95, även kallad "Silvervägen", sträcker sig västerut mot Arvidsjaur och vidare till Norge. Kommunen saknar i dagsläget persontrafik på järnväg, men en ny Norrbottenabana planeras, vilken kommer att förbinda Skellefteå med Umeå och Luleå. Länstrafiken Västerbotten driver busstrafiken, som förbinder centralorten med både lokala och regionala destinationer. Skellefteå hamn, belägen i Skelleftehamn cirka 20 km från centralorten, är en av Norrlands viktigaste djuphamnar. Hamnen hanterar stora volymer av gods, främst kopplat till skogs- och gruvindustrin. Med dess strategiska läge vid Bottenviken fungerar den som en viktig länk för export och import av råvaror och industriprodukter. Skellefteå hamn planerar också för en expansion i takt med att näringslivet växer, särskilt med etableringen av Northvolt och andra industriella satsningar. Skellefteå Airport ligger cirka 20 km söder om centralorten och erbjuder reguljära flyg till Stockholm och andra destinationer.

Näringsliv

Skellefteå kommun har en stark industriell tradition med gruvnäring, skogsindustri och en växande tekniksektor. Kommunen har cirka 4 000 registrerade företag och ett dynamiskt näringsliv. Kommunen arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna i kommunen är Boliden, Northvolt, Skellefteå kommun och Region Västerbotten. Utöver dessa är IT- och teknikföretag, som är en växande sektor, viktiga arbetsgivare. Turismen är en växande näring, och Skellefteå erbjuder både kust- och inlandsturism. Populära besöksmål inkluderar Skellefteå skärgård, Bonnstan (den historiska kyrkstaden) och Vitberget friluftsområde. Evenemang som Stadsfesten och Skellefteå AIK:s hockeymatcher lockar besökare från hela landet. Kommunen har flera hotell, pensionat och konferensanläggningar, såsom The Wood Hotel och Skellefteå Camping, som stärker den lokala besöksnäringen.

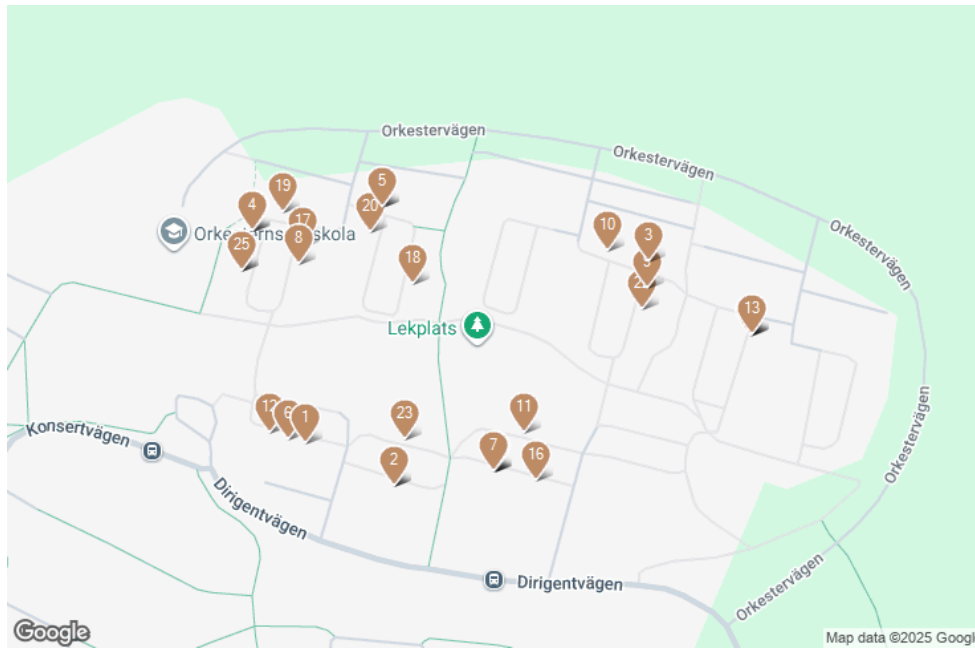
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax under 50 000 m² (år 2015) och över 400 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

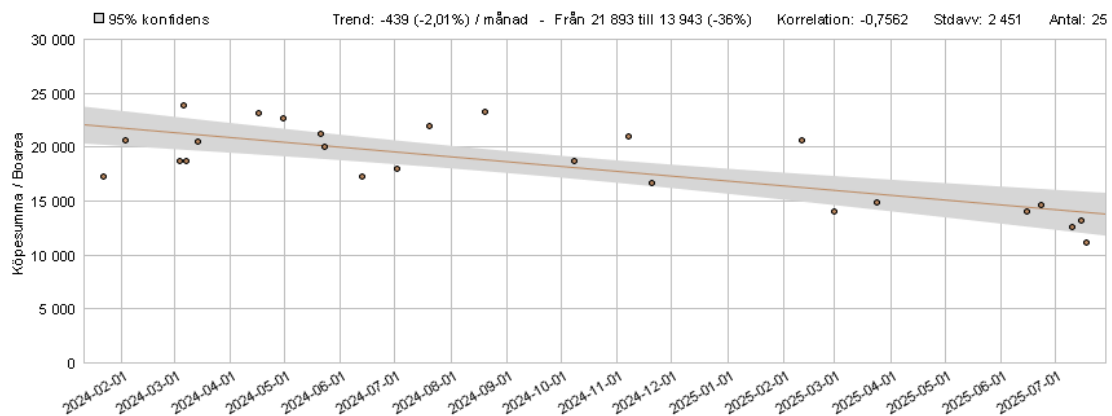


7.2 Ortsprisanalys

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 3 rum och kök och boyta 75 - 76 m².

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 050 000 - 1 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 14 000 - 22 666 kr/m² med medel 18 900 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
HSB Brf Orkestern	Orkestervägen 102	2025-06-15	75,5	3	2 1970-1973	5 095	14 039	1 060 000
HSB Brf Orkestern	Dirigentvägen 24	2025-03-01	75	3	1 1973	5 208	14 000	1 050 000
HSB Brf Orkestern i Skellefteå	Dirigentvägen 28	2024-10-08	75	3	3 1970-1973	5 034	18 666	1 400 000
HSB Brf Orkestern	Orkestervägen 30	2024-07-20	75	3	2 1970	5 034	22 000	1 650 000
HSB Brf Orkestern	Orkestervägen 30	2024-07-02	75	3	1 1970 - 73	4 952	18 000	1 350 000
HSB Brf Orkestern	Dirigentvägen 20	2024-05-23	75	3	3 1970	5 188	20 000	1 500 000
HSB brf Orkestern	Orkestervägen 92	2024-04-30	75	3	0 1973	4 951	22 666	1 700 000
HSB Brf Orkestern	Orkestervägen 104	2024-03-14	75,5	3	2 1970	5 034	20 529	1 550 000
HSB Brf Orkestern	Dirigentvägen 24	2024-03-08	75	3	2 1970	5 150	18 666	1 400 000
HSB Brf Orkestern	Dirigentvägen 40	2024-03-04	75	3	1 1970	4 995	18 666	1 400 000
HSB Brf Orkestern	Dirigentvägen 24	2024-02-03	75	3	2 1970	5 188	20 666	1 550 000
Medel							18 900	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge högst upp i fastigheten samt låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 100 000 kr, motsvarande 14 667 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonettihundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 045 tkr - 1 155 tkr

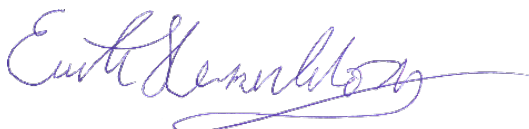
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

14 667

Umeå 2025-10-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad i tre plan, fasad i grått och gult.



Foto huvudbyggnad i tre plan, fasad i grått och gult.



Foto utsikt från balkong.

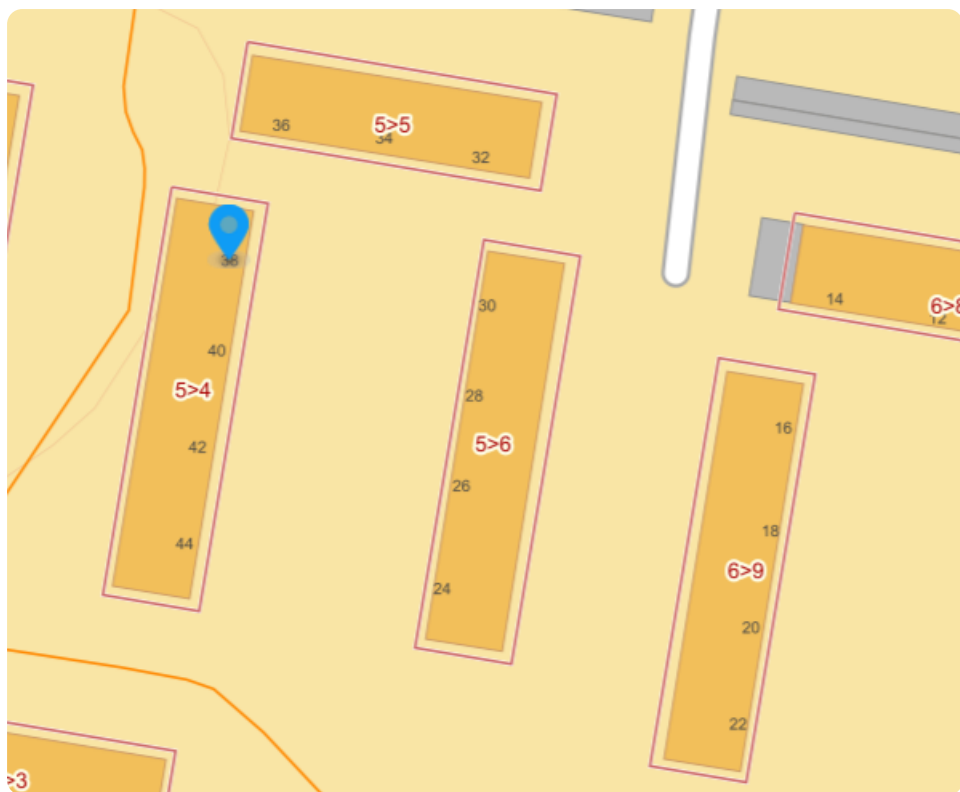


Foto parkering med carportar och öppna platser.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



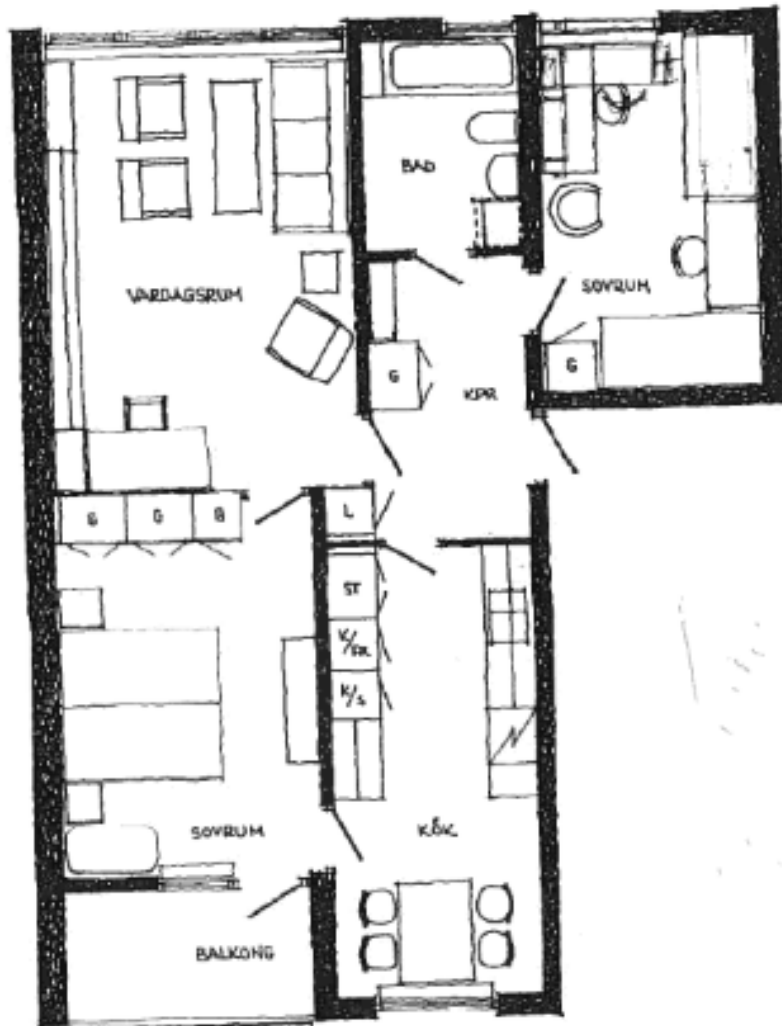
Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

3 rum o. kök 75,5 m²



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Skellefteå Orkestern 5	UUID 909a6a86-f59e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 240139667	Län- och kommunkod 2482
Distrikt Skellefteå landsdistrikt Socken: skellefteå	Distriktskod 323021	Senaste ändringen i allmänna delen 2007-02-13	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-02-05
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-06			

Adress

Adress Dirigentvägen 20, 22, 24, 26, 28, 30, 38, 40, 42 931 47 Skellefteå
Orkestervägen 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110 931 47 Skellefteå

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 794700-3534 Hsb Bostadsrättsförening Orkestern I Skellefteå C/O Hsb Norr Kanalgatan 51 931 32 Skellefteå Inskrivet ägarnamn: Hsb:s I Skellefteå Brf Orkestern	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1970-09-09	Akt 70/1307
Berört fång 70/1307, andel saknas Köp (inklusive transportköp): 1970-09-02 Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 71/1100, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	Berört fång 71/272, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 10
Totalt belopp: 49 361 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	3 447 000 SEK	1971-10-27	71/6162
Anmärkningar Avsåg ursprungligen även: Skellefteå Skellefteå Prästbord 10:212-214			
2	2 985 000 SEK	1985-07-10	85/9248A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar Utbyte 99/2283, Sammanföring 99/2282			
3	2 610 000 SEK	1985-07-10	85/9248B
Anmärkningar Sammanföring 99/2282, Utbyte 99/2283			
4	5 577 300 SEK	1985-07-10	85/9248C
Anmärkningar Utbyte 99/2283, Sammanföring 99/2282			
5	98 600 SEK	1985-07-10	85/9249
6	780 300 SEK	1985-07-10	85/9250
7	8 475 000 SEK	2001-11-06	01/18041
8	17 641 000 SEK	2018-06-15	D-2018-00302777:1
9	249 800 SEK	2023-10-30	D-2023-00340922:1
10	7 497 000 SEK	2024-02-02	D-2024-00033916:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Skellefteå

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Skellefteå Orkestern GA:1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Prästbordet 10:1

Datum

1969-05-27

Akt

2482K-P142/69

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, bostäder (320)	Taxeringsenhetsnummer 340833-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 108 600 000 SEK	därav byggnadsvärde 86 000 000 SEK	därav markvärde 22 600 000 SEK

Taxerade ägare 794700-3534 Hsb Bostadsrättsförening Orkestern i Skellefteå C/O Hsb Norr Kanalgatan 51 93132 Skellefteå	Andel 1 / 1	Juridisk form Bostadsrättsföreningar
--	-----------------------	--

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 68151537 (2025)

Taxeringsvärde 22 600 000 SEK	Riktvärdeområde 2482038	Byggrätt ovan mark 16 250 kvm	Riktvärde byggrätt 1 391 SEK/kvm
---	-----------------------------------	---	--

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 68149537 (2025)

Taxeringsvärde 86 000 000 SEK	Riktvärdeområde 2482038	Bostadsyta 13 023 kvm	Hyra 14 976 000 SEK/år
---	-----------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Under uppförande Nej	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1971
--------------------------------	---------------------	-------------------------------	------------------------

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Sammanläggning	Datum 1984-04-13	Akt 24-F1984-423
---	----------------------------	----------------------------

Ursprung

Skellefteå Skellefteå Prästbord 10:212-214,221-223,230-232

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7195355.5	781611.8
2	Markområde	7195309.2	781584.4

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
3	Markområde	7195301.9	781633.5
4	Markområde	7195259.5	781846.0
5	Markområde	7195310.8	781872.3
6	Markområde	7195256.2	781896.1
7	Markområde	7195180.8	781630.0
8	Markområde	7195195.0	781721.8
9	Markområde	7195152.9	781715.3

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	7 623 m ²	7 623 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Ac-Skellefteå Prästbordet 10:351	1993-03-24	2482-92/212

Källa: Lantmäteriet