

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>PITEÅ</b>
<b>Bostadsrättsförening</b>	<b>BRF TORPGLÄNTAN</b>
<b>Lägenhet nr</b>	<b>52-2947-2-63</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-02-09</b>



Foto huvudbyggnad. grå träpanel, vita detaljer.

## 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**

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

### **1.3 Värdetidpunkt**

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-09.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Kommun	PITEÅ
Bostadsrättsförening	BRF TORPGLÄNTAN
Lägenhet nr	52-2947-2-63
Adress	Belonasvängen 16 B 941 52 Piteå
Område	Piteå landsdistrikt
Bostadsrättshavare	D-nr 1525211

### 2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 52-2947-2-63 i BRF Torpgläntan i Piteå kommun ligger 4 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och villor.

Boarean uppgår till 90,5 m<sup>2</sup> fördelat på 3 rum och kök, på våning 2 av 2.

Månadsavgiften är 5 939 kr/mån. I avgiften ingår värme, VA, kabel-TV, bredband och bostadsrättstilläggsförsäkring.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per februari 2026**

**1 200 000 KRONOR**

**Enmiljontvåhundrausen kronor**

**Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr**

#### Nyckeltal

**Kr/m<sup>2</sup>** (marknadsvärde / boarea)

**13 260**

### **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 2026-01-28 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägосlag 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 2034-08-26, energiklass D.  
Källa: Boverket.

## 5 Beskrivning värderingsobjekt

### 5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 52-2947-2-63
Läge i byggnaden	Våning 2 av 2. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, badrum, wc, tre sovrum, kök och vardagsrum.
Boarea	91 m <sup>2</sup> <span style="float: right;">Källa: Lägenhetsregistret</span>
	Fördelat på 4 rum och kök
Balkong & uteplats	Balkong
Övrigt	Förråd utanför entrédörren.
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta och parkett
Vägg	Tapet och målade
Tak	Målat
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Luftmiljö), diskmaskin (Whirlpool), kyl (Electrolux), frys (Electrolux) Rakt kök Normal standard, normalt skick. Äldre med normalt skick och standard.
Hygienrum	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Bosch) Normal standard, sämre skick. Äldre badrum
Hygienrum 2	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar målade väv WC, tvättställ Normal standard, normalt skick. Äldre
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Delvis äldre ytskick.

### 5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 939 kr. I avgiften ingår värme, VA, kabel-TV, bredband och bostadsrättstilläggsförsäkring. <span style="float: right;">Källa: Bostadsrättsföreningen</span>
Inre underhållsfond	39 kr

*Pantsättning* Ja

### 5.3 Handräckning

Vid besiktnngen var värderingsobjektet möblerat.

### 5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

*Källa: Årsredovisning 2024*

*Bostadsrättsförening* HSB Bostadsrättsförening Torpgläntan i Piteå,  
orgnr 716415-9092

*Fastighetsbeteckning* Munksund 29:173, 174

*Ålder* Byggår 1990

*Byggnader* Flerbostadshus  
Totalt 88 st lägenheter och 0 st lokaler

*Ytor* *Bostäder* 6 848 m<sup>2</sup>

*Lokaler* 0 m<sup>2</sup>

*Gemensamma utrymmen* Bastu, tvättstuga

*Garage* 52 st

*P-platser* 68 st

*Omgivning* Flerbostadshus och villor

*Avstånd* 4 km till kommunens centralort  
Förskola/skola, matbutik finns i närområdet.

### 5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

*Taxeringsvärde* 51 585 000 kr, taxeringsår 2022

*Skulder till kreditinstitut* 23 453 557 kr, motsvarande ca 3 425 kr/m<sup>2</sup> totalyta

*Yttre fond* 6 234 536 kr

*Kontaktperson BRF* Maria Vainikainen 070-353 70 09

## **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**

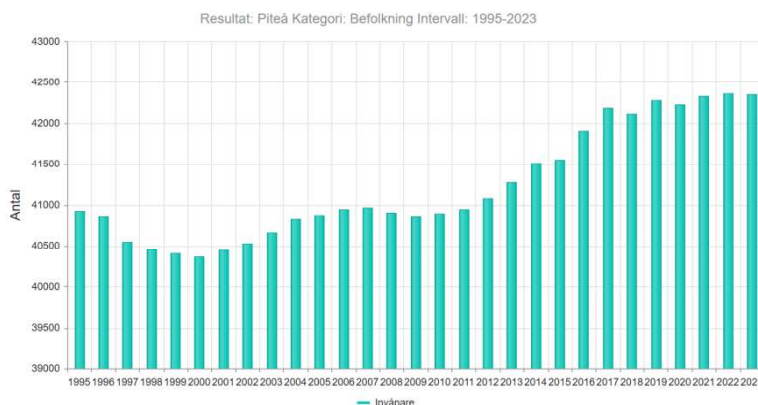
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

## 7 Marknadsvärdebedömning

### 7.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

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

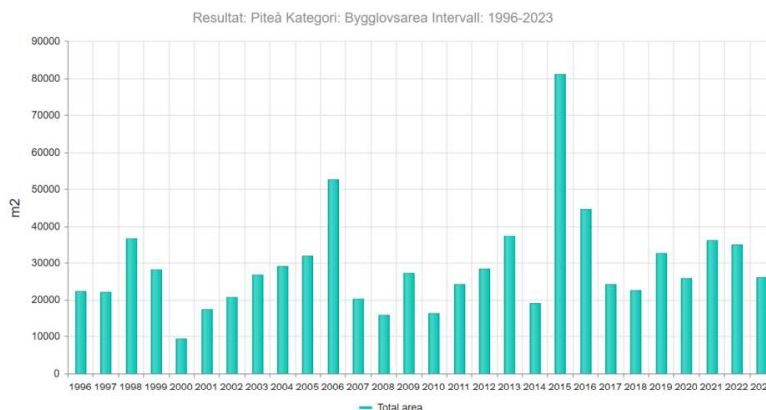
Piteå kommun har en yta på cirka 4 641 km<sup>2</sup>. Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 94, som passerar genom kommunen och kopplar Piteå till omkringliggande områden. Piteå kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller 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.

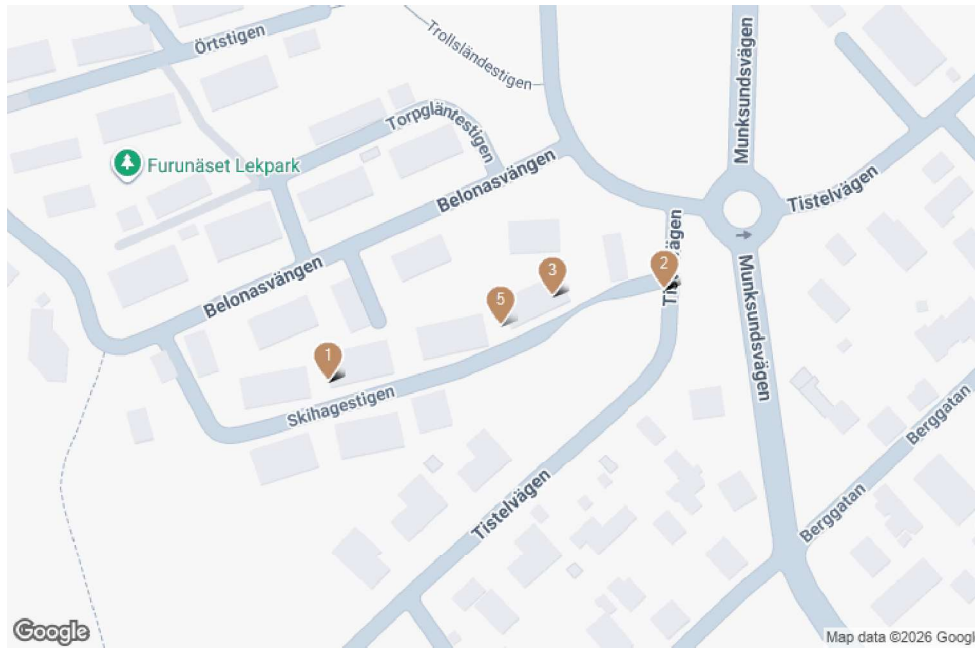
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat med strax under 2000 m<sup>2</sup> (år 2014) till strax över 80 000 m<sup>2</sup> (år 2015) (MSCI). Se diagram nedan:

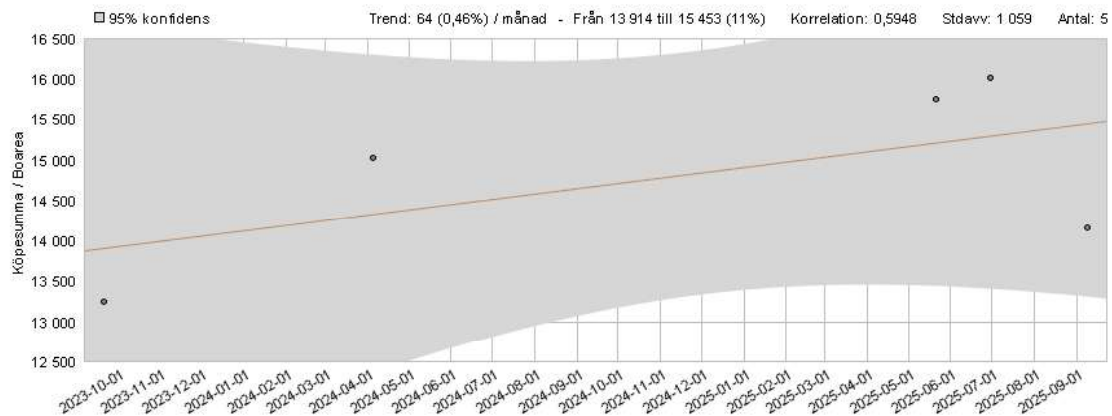


## 7.2 Ortsprisanalys

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 4 rum och kök och boyta 90 - 91 m<sup>2</sup>.

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 200 000 - 1 450 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 13 259 - 16 022 kr/m<sup>2</sup> med medel 14 844 kr/m<sup>2</sup>.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB Bostadsrättsförening Torpgläntan i Piteå	Skihagestigen 6A	2025-09-09	90	4	1	1990	5 939	14 166	1 275 000
HSB:s Brf Torpgläntan i Piteå	Skihagestigen 3 A	2025-06-30	90,5	4	1		5 936	16 022	1 450 000
Hsb brf Torpgläntan	Skihagestigen 2A	2025-05-21	90,5	4	1	1990	5 939	15 745	1 425 000
Hsb brf Torpgläntan	Skihagestigen 2A	2024-04-05	90,5	4	1	1990	5 667	15 027	1 360 000
Hsb brf Torpgläntan	Skihagestigen 2B	2023-09-21	90,5	4	2	1990	5 560	13 259	1 200 000
Medel								14 844	

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 1 200 000 kr, motsvarande 13 260 kr/m<sup>2</sup>. Lägenheten har äldre ytskick.

### 7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per februari 2026**

**1 200 000 KRONOR**

**Enmiljontvåhundrausen kronor**

**Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr**

#### Nyckeltal

Kr/m<sup>2</sup> (marknadsvärde / boarea)

**13 260**

Umeå 2026-02-28

#### VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad. grå träpanel, vita detaljer.

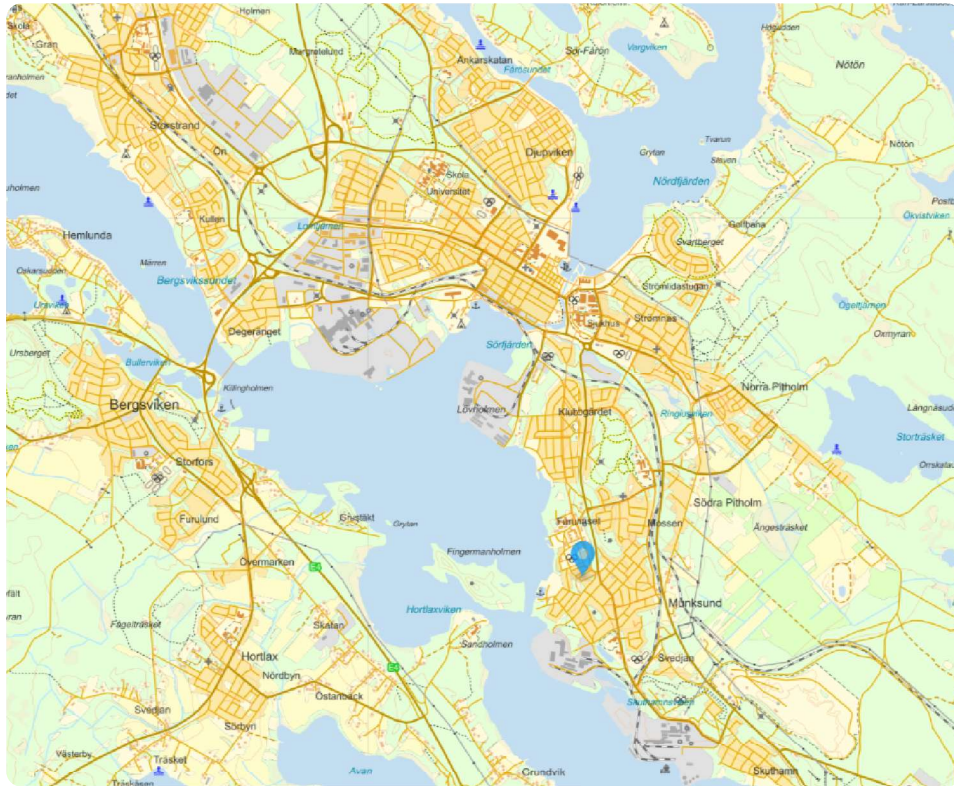


Foto huvudbyggnad. grå träpanel, vita detaljer.

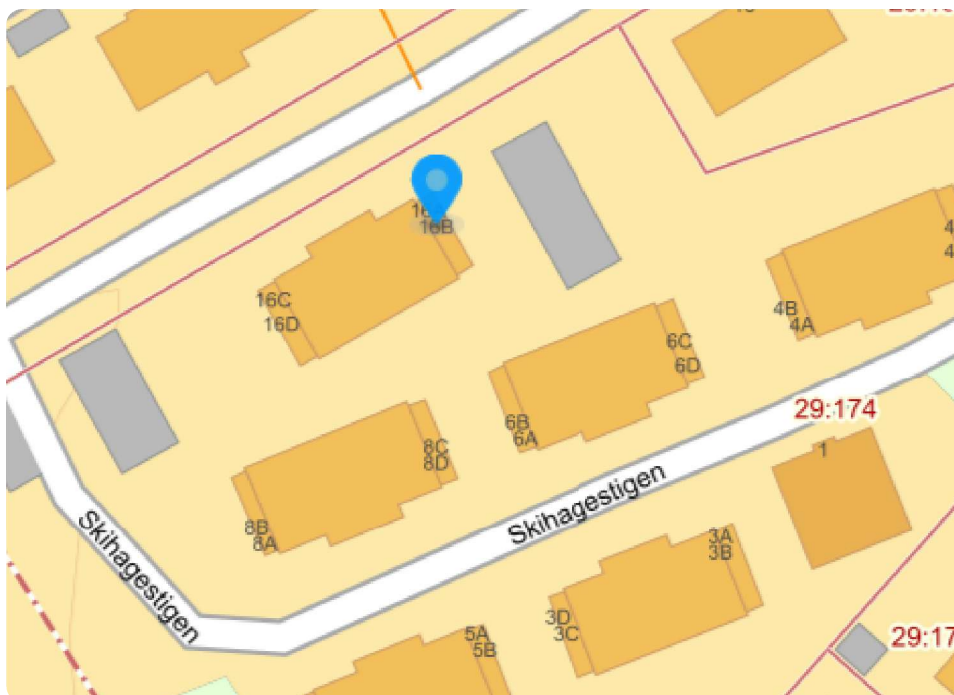


Foto huvudbyggnad & garage. grå träpanel, vita detaljer.

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

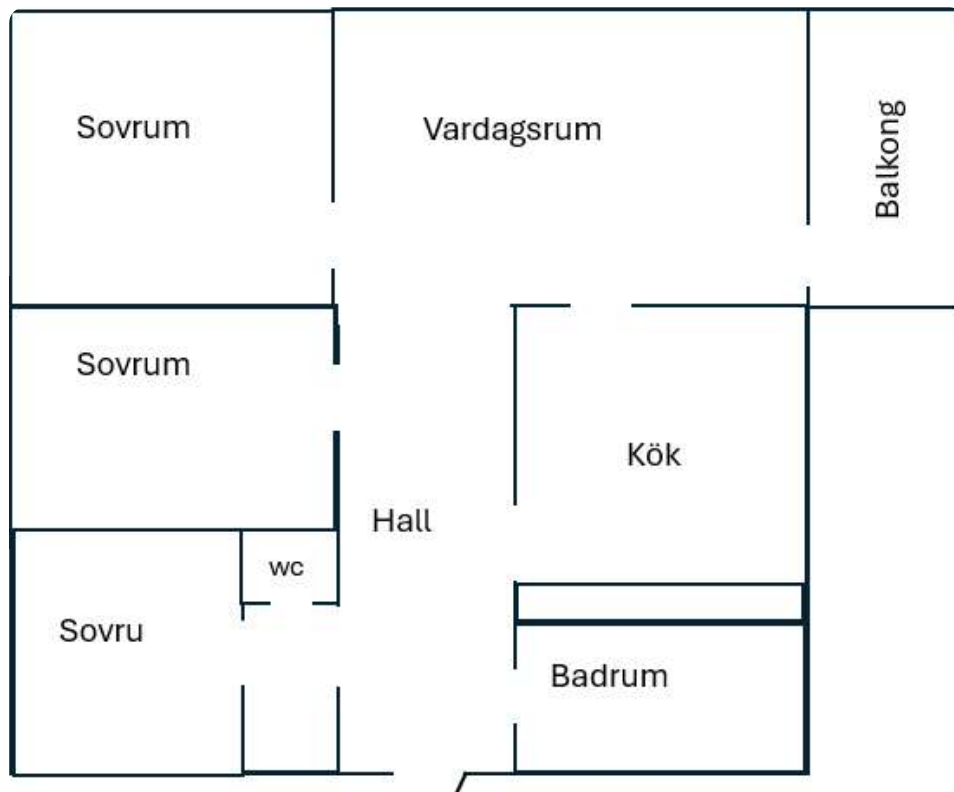


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

### Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

**Bilaga IV Fastighetsutdrag**  
 **FastighetSök**

DATA-IPM038-T

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Piteå Munksund 29:174	<b>UUID</b> 909a6a8a-424c-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 250152241	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1999-02-11
<b>Län- och kommunkod</b> 2581	<b>Distrikt</b> Piteå landsdistrikt Socken: piteå	<b>Distriktskod</b> 325003	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 1994-06-27
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-02-05

## Adress

## Adress

Belonasvängen 16 A, 16 B, 16 C, 16 D  
941 52 PiteåSkihagestigen 1, 2 A, 2 B, 2 C, 2 D, 3 A, 3 B, 3 C, 3 D, 4 A, 4 B, 4 C, 4 D, 5 A, 5 B, 5 C, 5 D, 6 A, 6 B, 6 C, 6 D, 8 A, 8 B, 8 C, 8 D  
941 52 Piteå

## Inskrivningsinformation

## Lagfart

<b>Ägare</b> 716415-9092 Hsb Bostadsrättsförening Torpglântan I Piteå C/O Hsb Norr Storgatan 48 C 941 32 Piteå Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Torpglântan I Piteå	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1989-12-13	<b>Akt</b> 89/3872
--	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

## Berört fång

89/3872, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1989-11-07  
Ingen köpeskilling redovisad

## Inteckningar

Totalt antal teckningar: 2  
Totalt belopp: 23 725 000 SEK

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	16 776 000 SEK	1991-12-27	91/16018
2	6 949 000 SEK	1991-12-27	91/16019

## Ajouförande inskrivningsmyndighet

## Myndighet

Lantmäteriet

## Telefonnummer

0771-63 63 63

## Kontorbeteckning

Skellefteå

## E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

**Plan**

Detaljplan  
Furunäset

**Datum**

1989-04-03  
Genomf. start: 1989-05-02  
Genomf. slut: 2004-05-01

**Akt**

25-P89/110

**Anmärkningar**

Vattenområde i inrefjärden ingår.särskild miljöhänsyn

### Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

**Typkod**

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

**Taxeringsenhetsnummer**

261868-0

**Samtaxerad**

Nej

**Typ av fastighet**

Fastighet

**Taxeringsår**

2025

**Taxeringsvärde**

20 476 000 SEK

**därav byggnadsvärde**

17 014 000 SEK

**därav markvärde**

3 462 000 SEK

**Taxerade ägare**

716415-9092  
Hsb Bostadsrättsförening Torpgläntan I Piteå  
C/O Hsb Norr  
Storgatan 48 C  
94132 Piteå

**Andel**

1 / 1

**Juridisk form**

Bostadsrättsföreningar

**Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301945904 (2025)**

**Taxeringsvärde**

260 000 SEK

**Riktvärdeområde**

2581104

**Byggrätt ovan mark**

326 kvm

**Riktvärde byggrätt**

798 SEK/kvm

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 25065532 (2025)**

**Taxeringsvärde**

3 202 000 SEK

**Riktvärdeområde**

2581104

**Byggrätt ovan mark**

3 202 kvm

**Riktvärde byggrätt**

1 000 SEK/kvm

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus lokal 301945903 (2025)**

**Taxeringsvärde**

214 000 SEK

**Riktvärdeområde**

2581104

**Lokalyta**

272 kvm

**Hyra**

63 000 SEK/år

**Under uppförande**

Nej

**Nybyggnadsår**

1990

**Tillbyggnadsår**

**Värdeår**

1990

**Tillhör byggnad**

1

**Värderingsenhet hyreshus bostad 25064532 (2025)**

**Taxeringsvärde**

16 800 000 SEK

**Riktvärdeområde**

2581104

**Bostadsyta**

2 562 kvm

**Hyra**

2 754 000 SEK/år

**Under uppförande**

Nej

**Nybyggnadsår**

1990

**Tillbyggnadsår**

**Värdeår**

1990

**Tillhör byggnad**

1

#### Allmänna delen

##### Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1989-10-13	25-F1989-849

##### Ursprung

Piteå Munksund 29:168

##### Avskild mark

Piteå Munksund 29:191

##### Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7256155.6	802352.2

##### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	11 154 m <sup>2</sup>	11 154 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

##### Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Bd-Piteå Pitholm 68:180	1993-09-22	25-F1993-46

Källa: Lantmäteriet

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