

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>SKELLEFTEÅ</b>
<b>Bostadsrättsförening</b>	<b>BRF SKELLEFTEÅHUS NR 15</b>
<b>Lägenhet nr</b>	<b>212015001-0093</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-02-21</b>



Foto, byggnad i 2 plan, blå träpanel, vita detaljer.

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Uppdraget</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Värdebedömning sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Värderingsunderlag</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Hållbarhet</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Beskrivning värderingsobjekt</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Värderingsteorier och -metoder</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Marknadsvärdebedömning</b>	<b>9</b>
	<b>Bilaga I Foton utvändigt</b>	<b>13</b>
	<b>Bilaga II Kartor</b>	<b>14</b>
	<b>Bilaga III Planritning</b>	<b>16</b>
	<b>Bilaga IV Fastighetsutdrag</b>	<b>17</b>

## **1 Uppdraget**

### **1.1 Uppdragsgivare**

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

### **1.3 Värdetidpunkt**

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-02-21.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

<i>Kommun</i>	SKELLEFTEÅ
<i>Bostadsrättsförening</i>	BRF SKELLEFTEÅHUS NR 15
<i>Lägenhet nr</i>	212015001-0093
<i>Adress</i>	Skiftesgatan 76 A lgh 1001 931 55 Skellefteå
<i>Område</i>	Anderstorp
<i>Bostadsrättshavare</i>	D-nr 15261639

### 2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 212015001-0093 i Brf Skellefteåhus nr 15 i Skellefteå kommun ligger i centralorten och med närhet till annan service. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och rad/par/kedjehus.

Boarean uppgår till 70,5 m<sup>2</sup> fördelat på 3 rum och kök, på våning 1 av 2.

Månadsavgiften är 5 521 kr/mån. I avgiften ingår värme, kabel-TV, bredband och VA. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per februari 2026**

**1 000 000 KRONOR**

**Enmiljonkronor**

**Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr**

#### Nyckeltal

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

**14 184**

### **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 ej fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 2032-02-09, energiklass D.  
Källa: Boverket.

## 5 Beskrivning värderingsobjekt

### 5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 212015001-0093, Skatteverkets lgh nr 1001
Läge i byggnaden	Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, badrum, klk, två sovrum, kök och vardagsrum.
Boarea	71 m <sup>2</sup> <span style="float: right;">Källa: Lägenhetsregistret</span>
	Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Uteplats
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat
Kök	Spishäll (IKEA), ugn inbyggd (IKEA), köksfläkt (Franke), diskmaskin (IKEA), kyl (IKEA), frys (IKEA) Vinkelkök, IKEA. Normal standard, normalt skick. Nyare IKEA kök
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, badkar, tvättmaskin (Whirlpool) Normal standard, normalt skick
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Äldre ytlager.

### 5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 521 kr. I avgiften ingår värme, kabel-TV, bredband och VA. <span style="float: right;">Källa: Enligt föreningens hemsida</span> Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	4 329 kr
Pantsättning	Ja

### 5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbeler.

## 5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

<i>Bostadsrättsförening</i>		Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus nr 15, orgnr 794700-3617
<i>Fastighetsbeteckning</i>		Skellefteå vårsådden 2,3,4
<i>Ålder</i>		Byggår 1975
<i>Byggnader</i>		Totalt 212 st lägenheter och 0 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i>	13 781 m <sup>2</sup>
	<i>Lokaler</i>	0 m <sup>2</sup>
<i>Gemensamma utrymmen</i>		Tvättstugor, samlingslokal
	<i>Garage</i>	94 st
	<i>P-platser</i>	131 st
<i>Omgivning</i>		Flerbostadshus och rad/par/kedjehus
<i>Avstånd</i>		I kommunens centralort
		Förskola/skola, vårdcentral, matbutik finns i närområdet.

## 5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	100 824 000 kr, taxeringsår 2022
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	39 203 508 kr, motsvarande ca 2 845 kr/m <sup>2</sup> totalyta
<i>Yttre fond</i>	3 621 046 kr
<i>Höjning av avgift</i>	8 % 2025-01-01
<i>Kontaktperson BRF</i>	Ordförande Erik Söderlund 070-61 11 879

## **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**

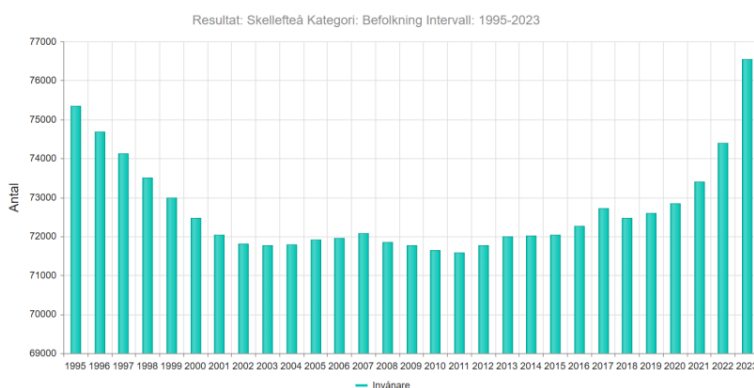
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

## 7 Marknadsvärdebedömning

### 7.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

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

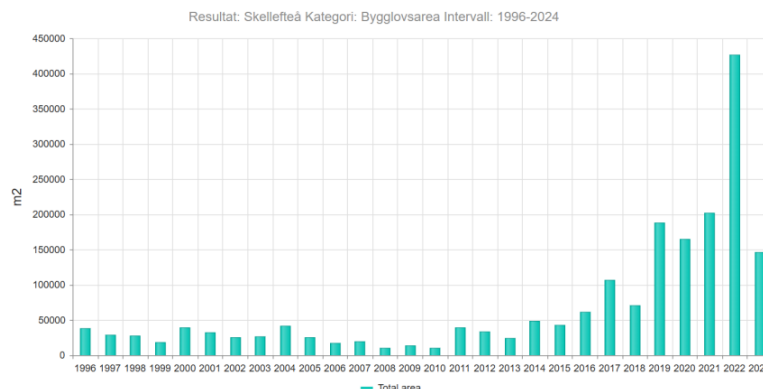
Skellefteå kommun har ett välutvecklat transportnät. E4:an går genom kommunen och förbinder den med Luleå i norr och Umeå i söder. Riksväg 95, även kallad "Silvervägen", sträcker sig västerut mot Arvidsjaur och vidare till Norge. Kommunen saknar i dagsläget persontrafik på järnväg, men en ny Norrbottenplaneras, 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.

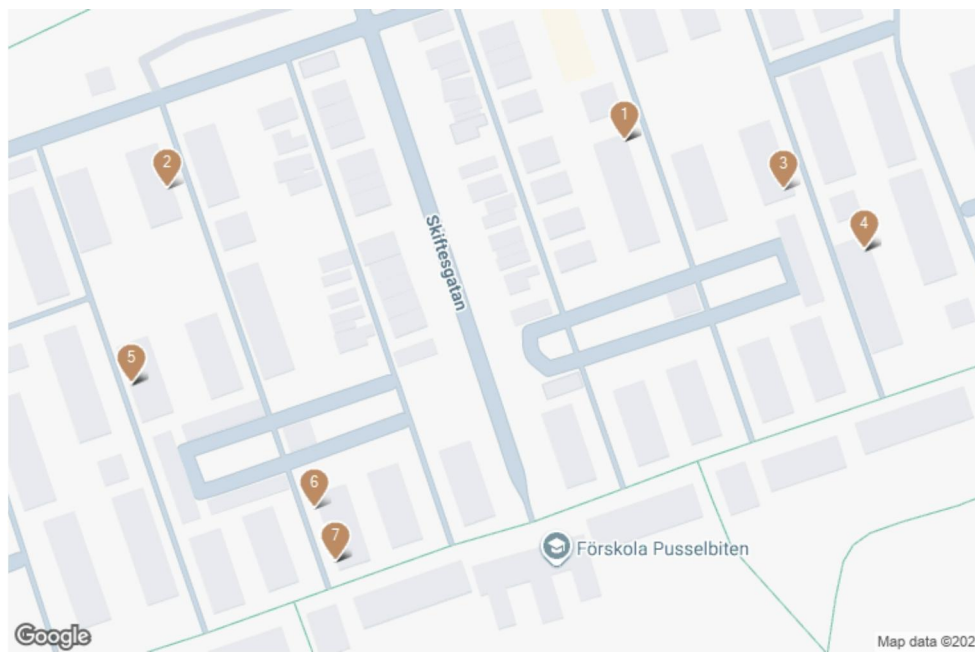
## Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax under 50 000 m<sup>2</sup> (år 2015) och över 400 000 m<sup>2</sup> (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

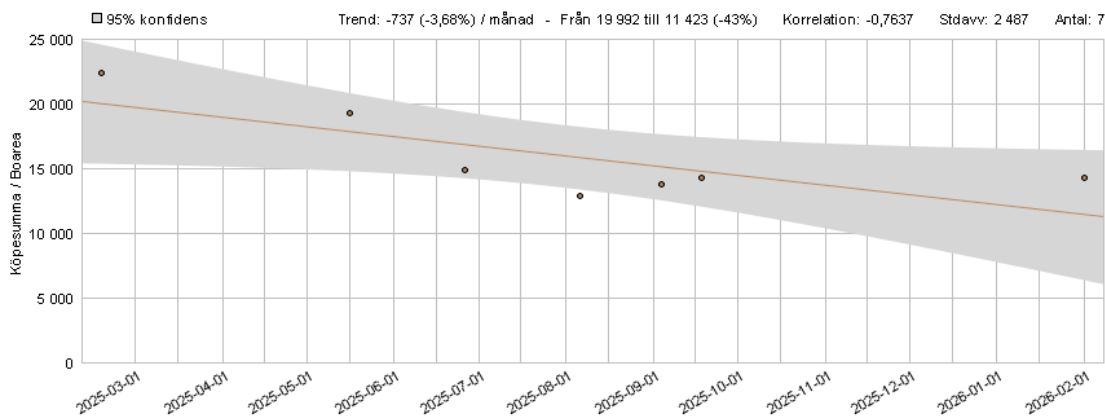


## 7.2 Ortsprisanalys

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 70 - 71 m<sup>2</sup>.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 900 000 - 1 570 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 12 857 - 22 428 kr/m<sup>2</sup> med medel 15 965 kr/m<sup>2</sup>.

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskillning
Riksbyggens Brf Skellefteåhus Nr 15	Skiftesgatan 43G	2026-02-01	70	3	1	1976	5 521	14 285	1 000 000
Riksbyggens Brf Skellefteåhus Nr 15	Skiftesgatan 34C	2025-09-18	70	3	2	1976	5 035	14 285	1 000 000
Riksbyggen Brf Skellefteåhus 15	Skiftesgatan 39A	2025-09-04	70,5	3	1	1974	5 035	13 758	970 000
Riksbyggen BRF Skellefteåhus nr 15	Skiftesgatan 83A	2025-08-06	70	3	1	1973	5 412	12 857	900 000
Riksbyggen Brf Skellefteåhus 15	Skiftesgatan 50C	2025-06-26	70	3	2	1976	5 412	14 857	1 040 000
Riksbyggen Brf Skellefteåhus 15	Skiftesgatan 80A	2025-05-16	70	3	1	1976	5 412	19 285	1 350 000
Riksbyggen Brf Skellefteåhus 15	Skiftesgatan 80E	2025-02-17	70	3	1	1976	5 412	22 428	1 570 000
Medel								15 965	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets hörnläge samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 000 000 kr, motsvarande 14 184 kr/m<sup>2</sup>.  
Markplan, nyare IKEA-kök.

### 7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per februari 2026**

**1 000 000 KRONOR**

**Enmiljonkronor**

**Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr**

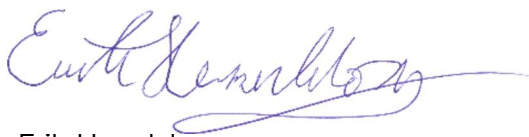
#### Nyckeltal

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

**14 184**

Västerbotten 2026-02-23

#### VärderingsInstituet Norra AB



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Foto, byggnad i 2 plan, blå träpanel, vita detaljer, altan och snöbeklädd mark.

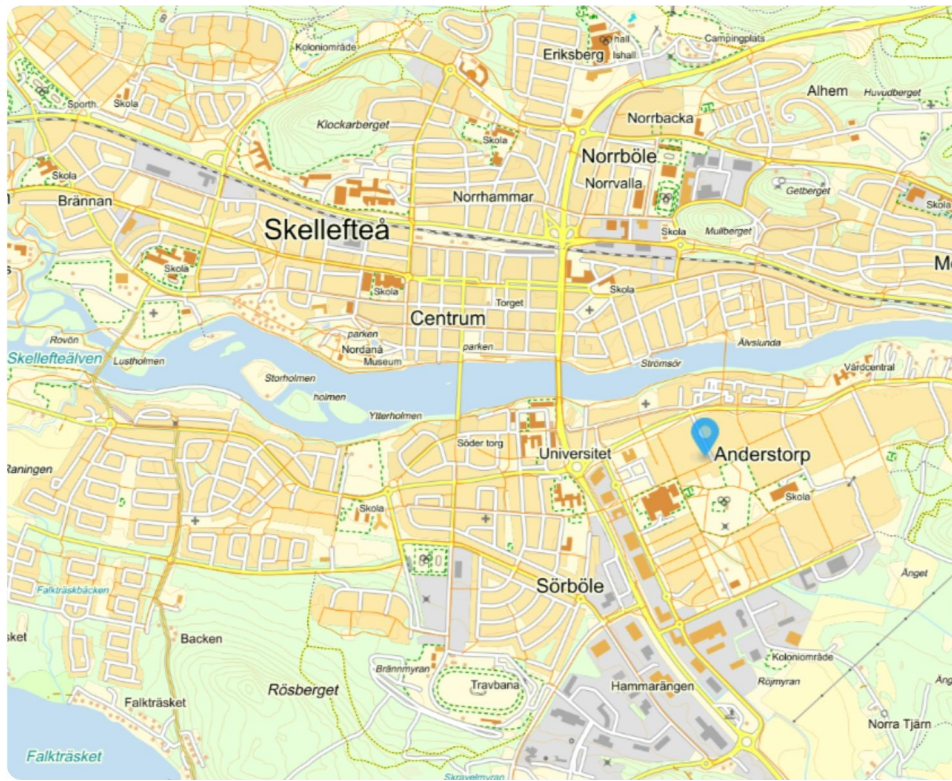


Foto, byggnad i 2 plan, blå träpanel, vita detaljer, altan och snöbeklädd mark.

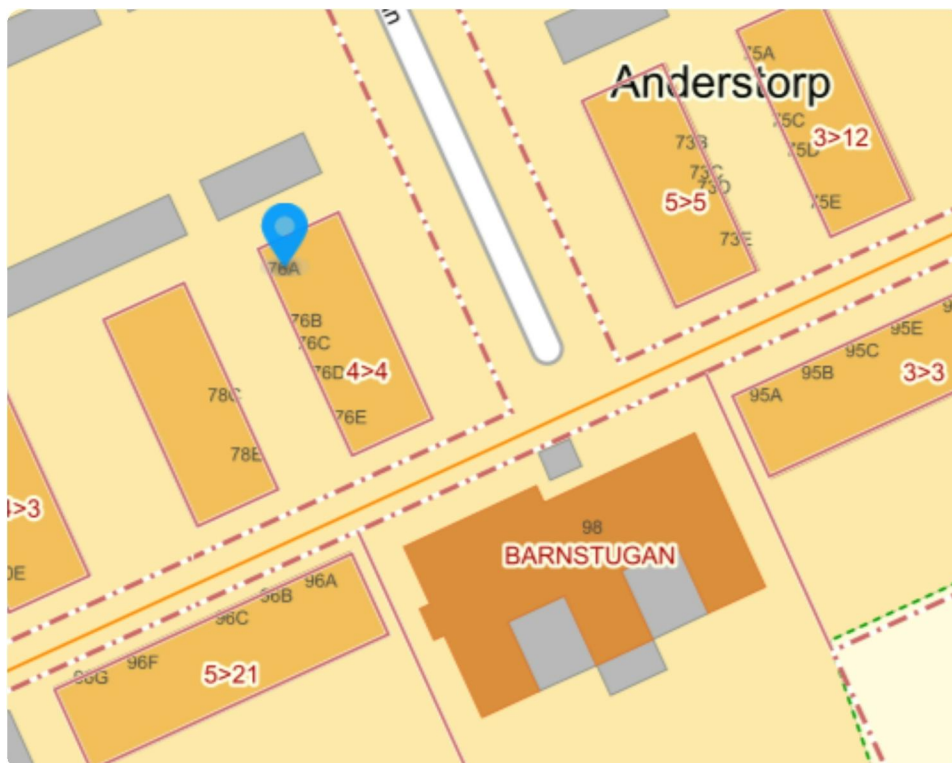


Foto garagelänga och parkeringar.

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

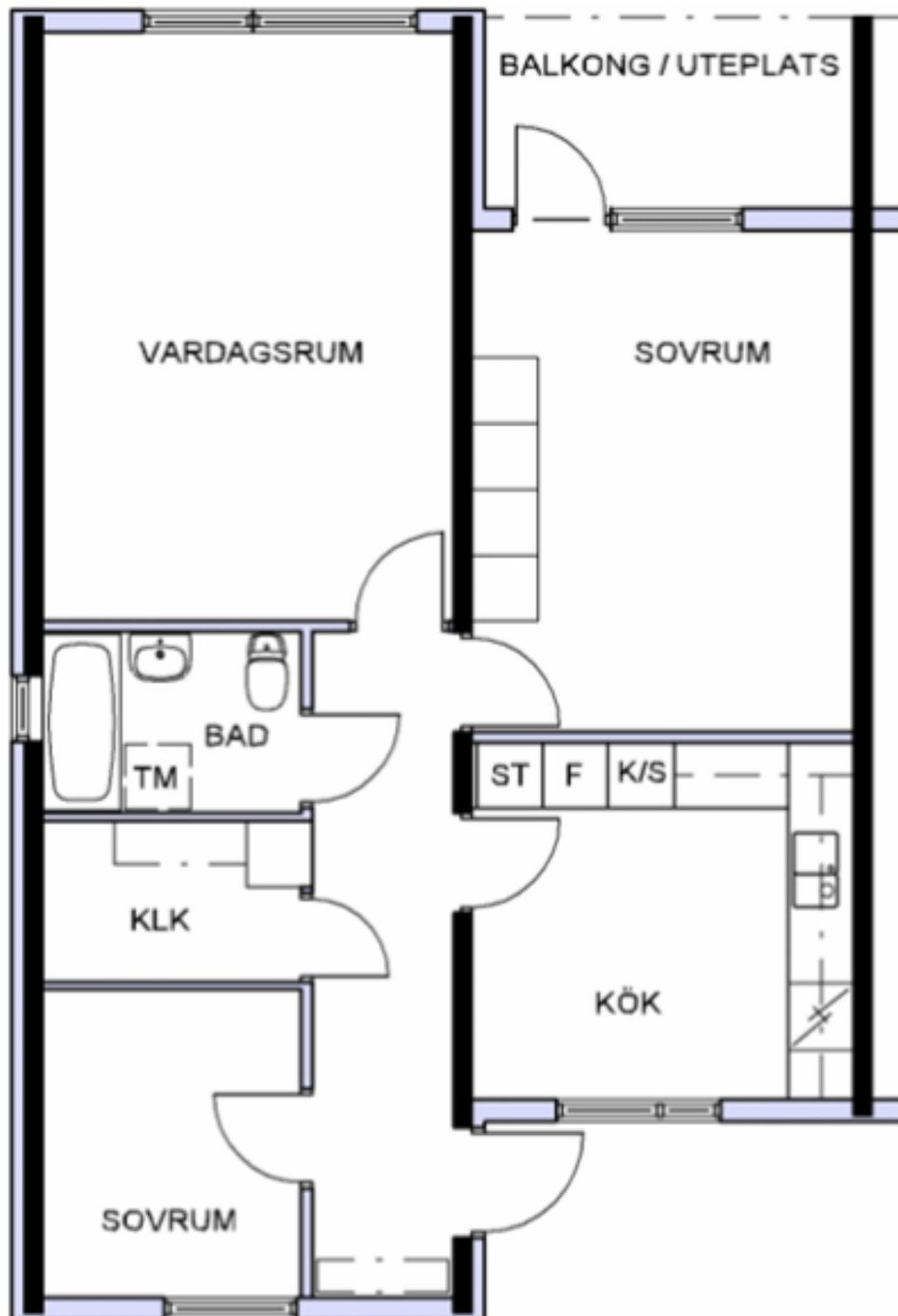


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning



**3 rum och kök**  
**70,5 kvm**

Planritning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

## Bilaga IV Fastighetsutdrag



## FastighetSök

DATA-IPM038-T

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Skellefteå Vårsådden 4	<b>UUID</b> 909a6a87-35a9-90ec-e040-ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 240156062	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2016-05-30
<b>Län- och kommunkod</b> 2482	<b>Distrikt</b> Skellefteå landsdistrikt Socken: skellefteå	<b>Distriktskod</b> 323021	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2024-10-16
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-02-19

## Adress

## Adress

Skiftesgatan 34 A, 34 B, 34 C, 34 D, 34 E, 54 A, 54 B, 54 C, 54 D, 54 E, 54 F, 54 G, 76 A, 76 B, 76 C, 76 D, 76 E, 80 A, 80 B, 80 C, 80 D, 80 E, 90 A, 90 B, 90 C, 90 D, 90 E, 90 F, 90 G, 92 A, 92 B, 92 C, 92 D, 92 E  
931 55 Skellefteå

## Inskrivningsinformation

## Lagfart

<b>Ägare</b> 794700-3617 Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus Nr 15 C/O Riksbyggen Kanalgatan 59 931 29 Skellefteå Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Skellefteåhus Nr 15	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1973-03-07	<b>Akt</b> 73/420
<b>Berört fång</b> 73/420 Köp (inklusive transportköp): 1973-02-26 Ingen köpeskilling redovisad	<b>Berört fång</b> 74/225 Ingen köpeskilling redovisad		

## Anmärkningar

Id-nummer kompletterat 93/3151

Namn 93/3708


## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8  
Totalt belopp: 16 076 000 SEK

<b>Nr</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	3 208 000 SEK	1974-04-10	74/2726
<b>Anmärkningar</b> Avsåg ursprungligen även: Skellefteå Sörböle 1:64,72,79,81-83			
2	1 231 000 SEK	1974-04-10	74/2727

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
<b>Anmärkningar</b>			
Avsåg ursprungligen även: Skellefteå Sörböle 1:64,72,79,81-83			
3	425 000 SEK	1974-04-10	74/2728
<b>Anmärkningar</b>			
Avsåg ursprungligen även: Skellefteå Sörböle 1:64,72,79,81-83			
4	2 500 000 SEK	1993-04-29	93/3627
5	1 050 000 SEK	1993-04-29	93/3629
6	2 944 000 SEK	2016-05-09	D-2016-00200170:1
7	3 532 000 SEK	2024-08-12	D-2024-00255007:1
8	1 186 000 SEK	2024-10-15	D-2024-00337904:1
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
<b>Myndighet</b> Lantmäteriet		<b>Kontorbeteckning</b> Skellefteå	
<b>Telefonnummer</b> 0771-63 63 63		<b>E-mail</b> fastighetsinskrivning@lm.se	

#### Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

##### Samfälligheter

Skellefteå Vårsådden S:1

##### Gemensamhetsanläggningar

Skellefteå Sådden GA:1  
Skellefteå Vårsådden GA:1

#### Planer, bestämmelser och fornlämningar

##### Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Anderstorp	1973-08-03	2482K-P117/73

#### Taxeringsenheter

##### Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	313575-2	Ja	Fastighet

##### Samtaxering för registerenhet

Skellefteå Vårsådden 2-4

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	114 897 000 SEK	91 824 000 SEK	23 073 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b> 794700-3617 Riksbyggen Bostadsrättsförening Skellefteåhus Nr 15 C/O Riksbyggen Kanalgatan 59 93129 Skellefteå	<b>Andel</b> 1 / 1	<b>Juridisk form</b> Bostadsrättsföreningar	

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 300080220 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 873 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2482037	<b>Byggrätt ovan mark</b> 873 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1 000 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 300080219 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 22 200 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2482037	<b>Byggrätt ovan mark</b> 14 843 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 1 496 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 300080218 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 824 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2482037	<b>Lokalyta</b> 752 kvm	<b>Hyra</b> 226 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1975	<b>Tillbyggnadsår</b> 2020	<b>Värdeår</b> 1975
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

Värderingsenhet hyreshus bostad 300080217 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 91 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 2482037	<b>Bostadsyta</b> 11 875 kvm	<b>Hyra</b> 13 656 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1975	<b>Tillbyggnadsår</b> 2020	<b>Värdeår</b> 1975
<b>Tillhör byggnad</b> 1			

Allmänna delen

Åtgärd

<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Sammanläggning alt aktbet 2482k-94/77	1977-06-17	24-F1977-642

Ursprung

Skellefteå Sörböle 1:64,72,79,81-83

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7193335.7	783975.3
2	Markområde	7193288.3	784017.9
3	Markområde	7193207.8	784055.9
4	Markområde	7193227.4	784102.7
5	Markområde	7193157.3	784022.6
6	Markområde	7193146.1	783994.6

Areal

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Total	2 502 m <sup>2</sup>	2 502 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Ac-Skellefteå Böle 1:109	1993-03-24	2482-92/212

Källa: Lantmäteriet

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