

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SKELLEFTEÅ

Bostadsrättsförening

HSB BRF HEDEN I SKELLEFTEÅ

Lägenhet nr

52-2622-3-273

Värdetidpunkt

2025-11-02



Foto huvudbyggnad, i fyra plan med inglasade balkonger, bostaden markerad.

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

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-02.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	SKELLEFTEÅ
Bostadsrättförening	HSB BRF HEDEN I SKELLEFTEÅ
Lägenhet nr	52-2622-3-273
Adress	Myntgatan 49 931 48 Skellefteå
Område	Moröhöjden
Bostadsrättshavare	D-nr F-2250-25-24

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 52-2622-3-273 i HSB BRF HEDEN I SKELLEFTEÅ LGH 52-2622-3-273 i Skellefteå kommun ligger 4 km från centralorten och med 1 km till förskola/skola, vårdcentral. Omgivningen utgörs av flerbostadshus och östra leden.

Boarean uppgår till 81 m² fördelat på 3 rum och kök, på våning 3 av 3.

Månadsavgiften är 5 163 kr/mån. I avgiften ingår värme, VA, kabel-TV, bredband och bostadsrättstilläggsförsäkring. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

16 049

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 rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-10-31 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog ej 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 2031-03-13, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 52-2622-3-273, Skatteverkets lgh nr 1302
Läge i byggnaden	Våning 3 av 3. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, badrum, wc, två sovrum, kök och vardagsrum.
Boarea	81 m ² Fördelat på 3 rum och kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett och plastmatta
Vägg	Målade och tapet. Äldre ytskikt
Tak	Målat
Kök	Elspis (Upo), köksfläkt (Futurum), kyl (Cylinda), frys (Bosch) Paralell kök med matplats. Låg standard, sämre skick. Äldre kök med lägre standard.
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, badkar Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC, golv plastmatta, väggar målad väv WC, tvättställ
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Äldre lägenhet med lägre standard och äldre ytskikt.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 163 kr. I avgiften ingår värme, VA, kabel-TV, bredband och bostadsrättstilläggsförsäkring. Källa: Bostadsrättsföreningen Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende p-plats på 150 kr. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften.
Inre underhållsfond	3 103 kr

Pantsättning Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis möblerat.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening		HSB Bostadsrättsförening Heden i Skellefteå, orgnr 794700-1132
Fastighetsbeteckning		Skellefteå Kannan 2
Ålder		Byggår 1968
Byggnader		16
		Totalt 416 st lägenheter och 3 st lokaler
Ytor	Bostäder	28 254 m²
	Lokaler	63 m²
Gemensamma utrymmen		Tvättstuga, cykelförråd, övernattningsrum/lgh, bastu och samlingslokal
	Garage	25 st
	P-platser	466 st
Omgivning		Flerbostadshus och Östra Leden
Avstånd		4 km till kommunens centralort
		1 km till förskola/skola, vårdcentral

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	267 642 000 kr, taxeringsår 2022
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	86 478 497 kr, motsvarande ca 3 054 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	1 199 943 kr
<i>Höjning av avgift</i>	2 % 2025-07-01
<i>Kontaktperson BRF</i>	Ordförande Kurt Jonsson, Myntgatan 89.

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

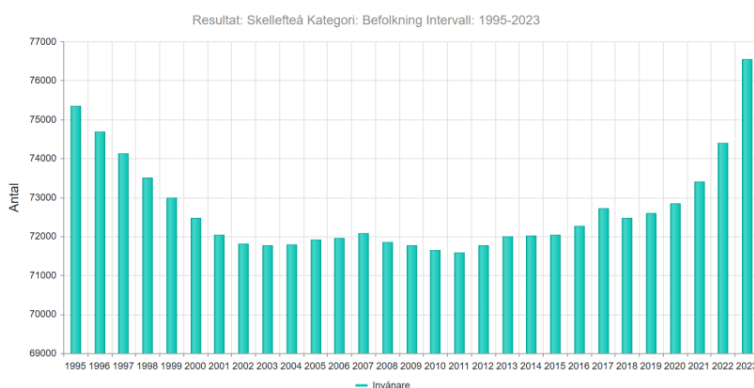
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt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

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

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

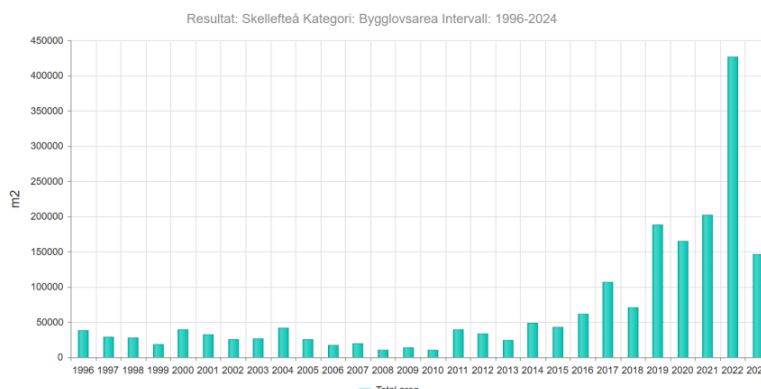
Skellefteå kommun har ett välutvecklat transportnät. E4:an går genom kommunen och förbinder den med Luleå i norr och Umeå i söder. Riksväg 95, även kallad "Silvervägen", sträcker sig västerut mot Arvidsjaur och vidare till Norge. Kommunen saknar i dagsläget persontrafik på järnväg, men en ny Norrbottenabana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

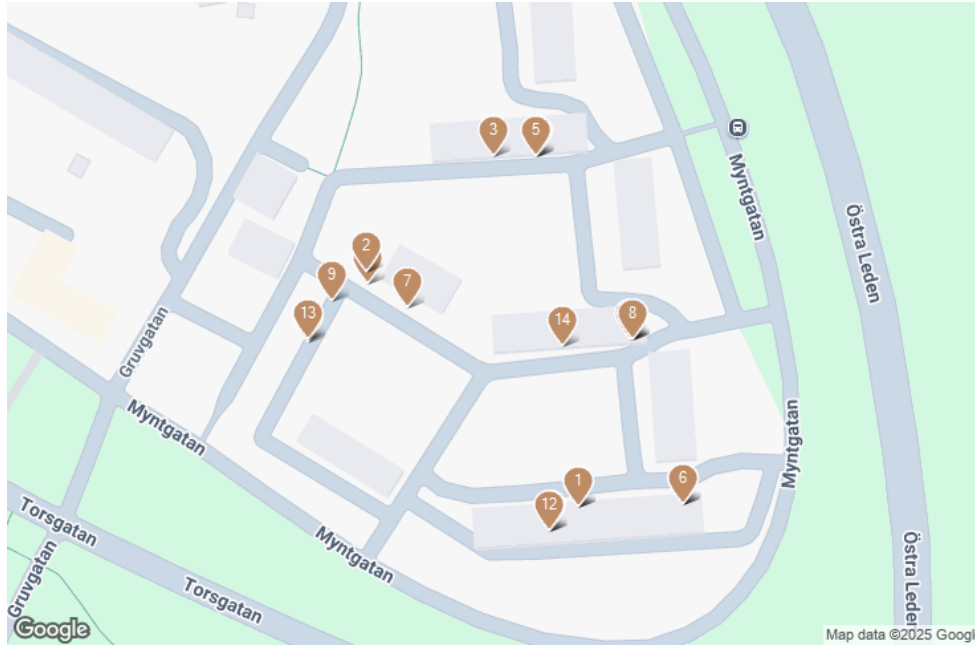
Byggnade i kommunen

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:

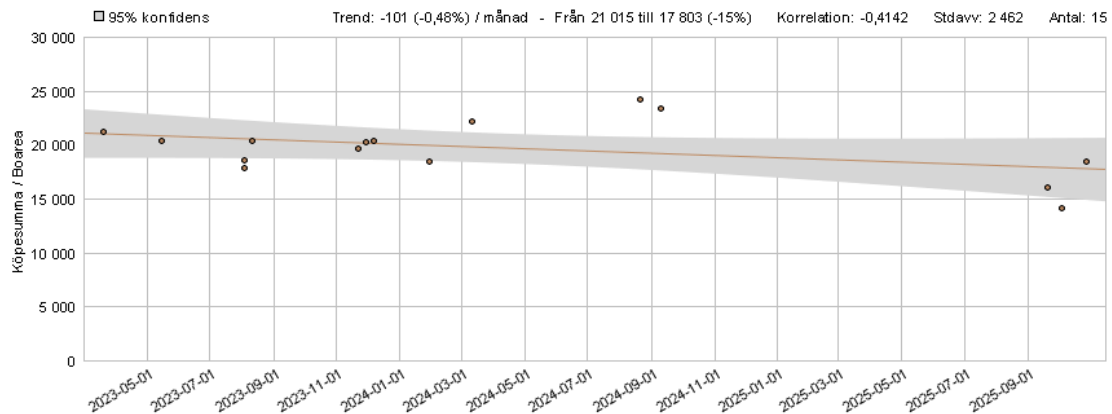


7.2 Ortsprisanalys

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 77 - 81 m².

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 095 000 - 1 960 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 14 220 - 24 197 kr/m² med medel 19 719 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB brf Heden	Myntgatan 31	2025-10-27	81	3	3	1969	5 163	18 456	1 495 000
HSB Heden	Myntgatan 11	2025-10-03	77	3	3	1968-1969	5 266	14 220	1 095 000
HSB brf Heden	Myntgatan 63	2025-09-19	81	3	3	1969	5 163	16 049	1 300 000
HSB Brf Heden	Myntgatan 11	2024-09-10	77	3	1	1969	5 163	23 376	1 800 000
HSB Brf Heden i Skellefteå	Myntgatan 61	2024-08-21	81	3	1	1968	5 061	24 197	1 960 000
HSB Brf Heden i Skellefteå	Myntgatan 37	2024-03-11	81	3	1	1968	4 609	22 222	1 800 000
HSB brf Heden	Myntgatan 9	2024-01-30	77	3	2		5 084	18 506	1 425 000
HSB Brf Heden	Myntgatan 45	2023-12-07	81	3	3	1968-1969	5 061	20 370	1 650 000
HSB Brf Heden	Myntgatan 13	2023-11-29	81	3	3	1968-1969	5 075	20 246	1 640 000
HSB brf Heden	Myntgatan 31	2023-11-22	81	3	3	1969	4 514	19 629	1 590 000
HSB Brf Heden	Myntgatan 45	2023-08-11	81	3	1	1969	4 267	20 370	1 650 000
HSB Brf Heden i Skellefteå	Myntgatan 29	2023-08-03	81	3		1968	4 372	18 580	1 505 000
HSB Heden	Myntgatan 15	2023-08-03	81	3	2	1968-1969	4 627	17 901	1 450 000
HSB Heden	Myntgatan 49	2023-05-15	81	3	3	1968-1969	4 514	20 370	1 650 000
HSB Brf Heden i Skellefteå	Myntgatan 45	2023-03-20	81	3	2	1968	4 514	21 296	1 725 000
Medel								19 719	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 300 000 kr, motsvarande 16 049 kr/m². Lägenheten är äldre med genomgående äldre ytlager.

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 300 000 KRONOR

Enmiljontrehundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 235 tkr - 1 365 tkr

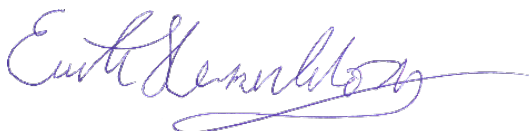
Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

16 049

Umeå 2025-11-04

VärderingsInstituttet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, i fyra plan med inglasade balkonger, bostaden markerad.



Foto huvudbyggnad, i fyra plan med röd tegelfasad och inglasade balkonger, bostaden markerad.



Foto huvudbyggnad, i fyra plan med bievegelsefasad, bostaden markerad.

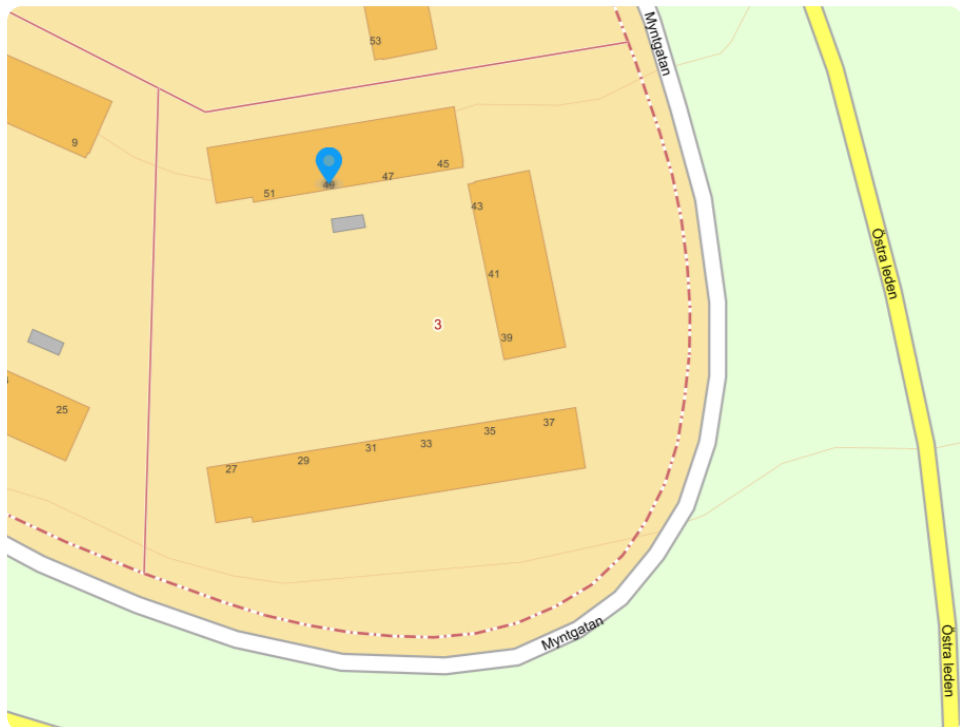


Foto utsikt från balkong, innergård med gräsmatta.

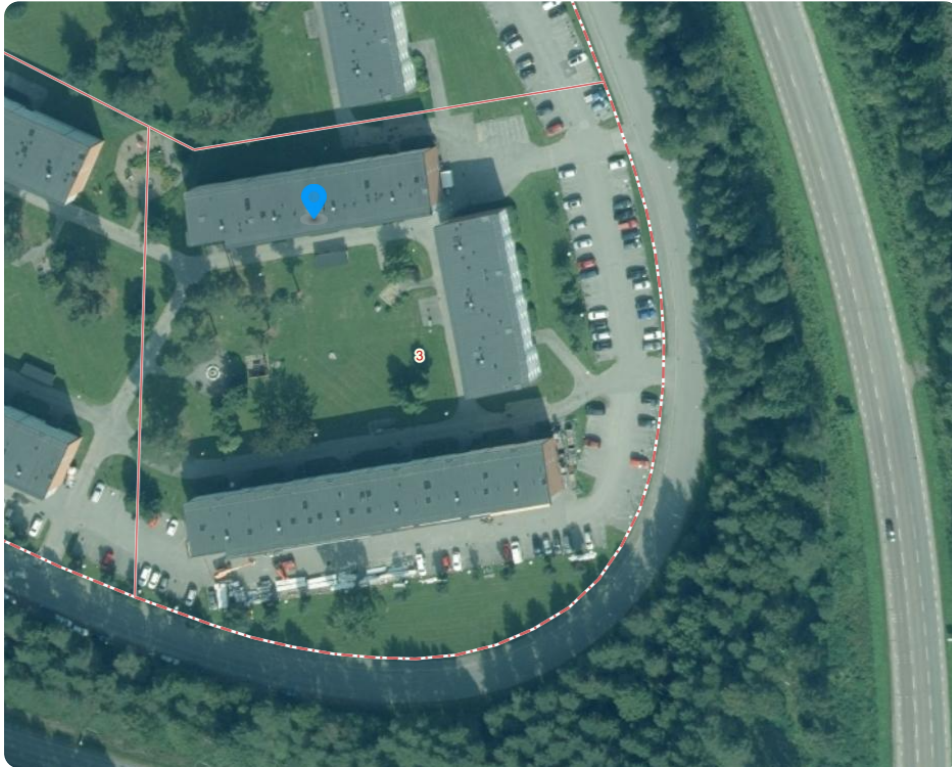
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

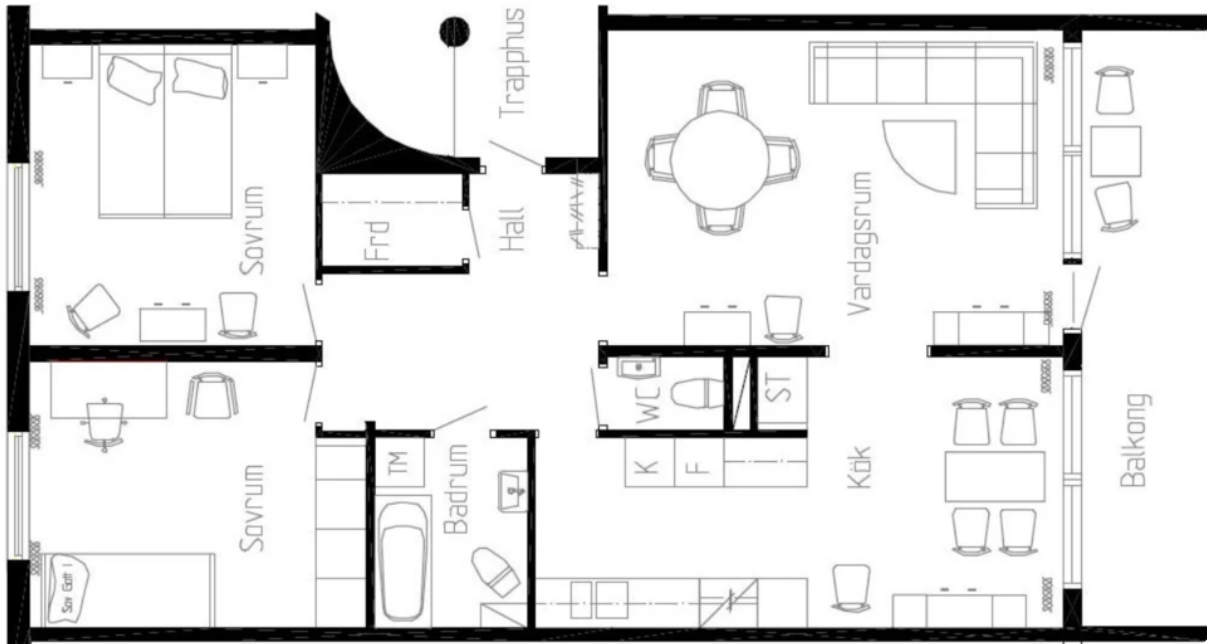


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag
metria | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Skellefteå Kannan 2	UUID 909a6a86-cb29-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 240128798	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 2482	Distrikt Skellefteå Sankt Olov	Distriktskod 323023	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-06-19 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-10-30

Adress

Adress
Myntgatan 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115
931 48 Skellefteå

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 794700-1132 Hsb Bostadsrättsförening Heden i Skellefteå C/O Hsb Norr Hörnellgatan 16 931 30 Skellefteå Inskrivet ägar namn: Hsb:s i Skellefteå Brf Heden	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1966-09-14	Akt 66/355
Berört fång 66/355 Köp (inklusive transportköp): 1966-05-04 Ingen köpeskilling redovisad			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7
Totalt belopp: 35 368 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	7 162 000 SEK	1991-07-10	91/9616
2	3 503 000 SEK	1991-07-10	91/9617
3	2 438 000 SEK	1991-07-10	91/9618
4	1 565 000 SEK	1993-03-03	93/1722
5	8 000 000 SEK	2002-06-28	02/12833
6	4 194 000 SEK	2013-12-10	13/27334
7	8 506 000 SEK	2024-06-18	D-2024-00192305:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontor beteckning Skellefteå
----------------------------------	--

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Moröghöjden

Datum

1968-09-26

Akt

2482K-P301/68

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder (320)

Taxeringsenhetsnummer

318590-2

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

794700-1132
Hsb Bostadsrättsförening Heden i Skellefteå
C/O Hsb Norr
Hörnellgatan 16
93130 Skellefteå

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 9264537 (2025)

Taxeringsvärde

22 600 000 SEK

Riktvärdeområde

2482032

Byggrätt ovan mark

12 587 kvm

Riktvärde byggrätt

1 796 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 9262537 (2025)

Taxeringsvärde

86 000 000 SEK

Riktvärdeområde

2482032

Bostadsyta

10 070 kvm

Hyra

11 581 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1968

Tillbyggnadsår

2024

Värdeår

1968

Tillhör byggnad

1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning

Datum

1965-07-23

Akt

2482K-307/1965

Sammanläggning

1966-09-20

2482K-316/1966

Ursprung

Skellefteå Skellefteå 1:827,832, 2:254,257-258

Läge, Karta

Område

1

Typ

Markområde

N (SWEREF99 TM)

7194693.6

E (SWEREF99 TM)

785795.7

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	25 085 m ²	25 085 m ²	0 m ²
Tidigare beteckningar			
Beteckning	Omregistreringsdatum		Akt
Ac-Skellefteå Smeden:2	1993-03-24		2482-92/212

Källa: Lantmäteriet

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