

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

JOKKMOKK

Fastighetsbeteckning

KYRKOSTADEN 1:413

Värdetidpunkt

2026-02-05



Foto huvudbyggnad, vit träpanel mörka detaljer, plåttak.

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	20

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 2026-02-05.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	JOKKMOKK KYRKOSTADEN 1:413
Adress	Ulleniusgatan 33 96233 Jokkmokk
Område	Jokkmokk
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1666-25-25
Nybyggnadsår	1961
Värdeår	1983
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KYRKOSTADEN 1:413 i Jokkmokk kommun ligger 1 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 68 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 14 m².

Det finns även övriga byggnader såsom vid byggt förråd.

Markarealen uppgår till 845 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026 700 000 KRONOR Sjuhundratusenkronor
Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 294
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,17

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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-22 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1963-02-22	25-JOK-2743
KYRKOSTAD (VÄSTRA DELEN)	Laga kraft: -	
Anmärkingar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 845 m²
Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd 1 km till kommunens centralort
 1 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulär besiktning*
 Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Vatten Kommunalt
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
 Huset var lämnat utan värme.

Avlopp Kommunalt
 Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1961, om/tillbyggt 1983	Källa: Metria
Boarea	68 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	14 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, 2 sovrum, badrum.	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Plåt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och klinker	
Vägg	Tapet och målade. Stora mögelfläckar i sovrummen	
Tak	Panel	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll (Wirlpool), ugn inbyggd (IKEA), köksfläkt, diskmaskin (IKEA), kyl/frys (IKEA)	
	Vinkel kök	
	Normal standard, normalt skick. IKEA kök	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Elektro Helios)	
	Normal standard, normalt skick	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Huset har stått utan värme, storamögel fläckar på tapeterna i sovrummen.	

5.5 Övrig byggnad

Vidbyggt förråd Trästomme, träpanel, plåttak., information saknas.
Låg standard, normalt skick
Byggnadsarea: 10 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring Upppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns normalt med saker.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

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 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-06-13, 90 982 SEK jämte ränta och kostnader T 284-25: 2025-06-13, D-2025-00209564:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 135 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	100 000 kr	1993-06-30	93/1944	
2	35 000 kr	2011-03-29	11/5386	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 599 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 428 000 kr

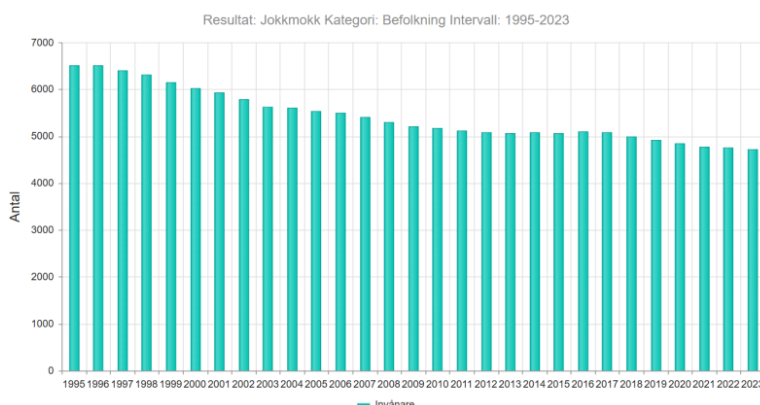
varav mark 171 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Jokkmokks kommun ligger i den nordvästra delen av Norrbottens län, i Lappland. Kommunen består av vidsträckta fjäll- och skogsområden, där Jokkmokk är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 4 728 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Jokkmokk. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

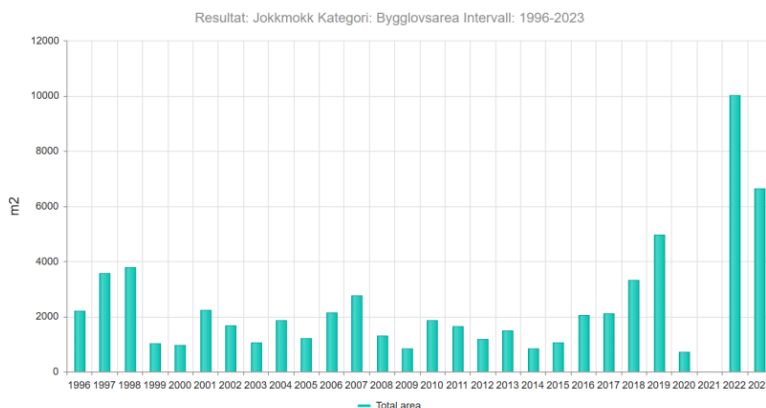
Jokkmokks kommun har en yta på cirka 19 334 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom riksväg 97 och E45, som passerar genom kommunen och kopplar Jokkmokk till omkringliggande områden. Jokkmokks kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Närmaste järnvägsstation finns i Murjek, cirka 60 km från Jokkmokk, med tågförbindelser till bland annat Luleå och Kiruna. Den närmaste flygplatsen är Luleå Airport, belägen cirka 2,5 timmar med bil från Jokkmokk centrum, med flygförbindelser till Stockholm och andra destinationer. De största närliggande städerna är Luleå, Gällivare och Boden, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Jokkmokk är en kommun med sektorer inom offentlig verksamhet, turism, hantverk och energi. Kommunen har över 1 400 registrerade företag, de flesta är enskilda firmor. Jokkmokks kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Jokkmokks kommun, Vattenfall och Sameskolstyrelsen samt Region Norrbotten. Energisektorn, med Vattenfalls vattenkraftverk, är viktig för kommunens näringsliv. Utöver detta spelar turism och besöksnäringen en viktig roll med sevärdheter som världsarvet Laponia, det samiska kulturarvet som Åttio Svenskt Fjäll- och Samemuseum och Jokkmokks marknad, en av Sveriges äldsta och mest kända marknader. Jokkmokks kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som det historiska längdskidloppet Nordenskiöldsloppet, Jokkmokks marknad och olika friluftaktiviteter, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som fjällvandring, fiske och jakt i den orörda lappländska naturen, är också viktiga delar av turismen i Jokkmokks kommun.

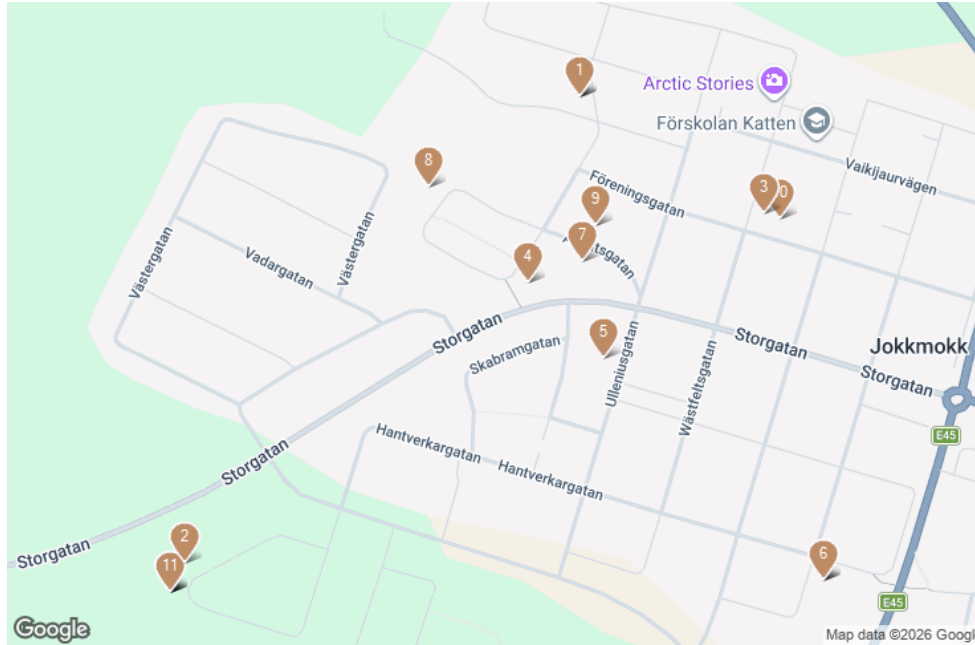
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 10 000 m² (år 2022) till knappt något (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

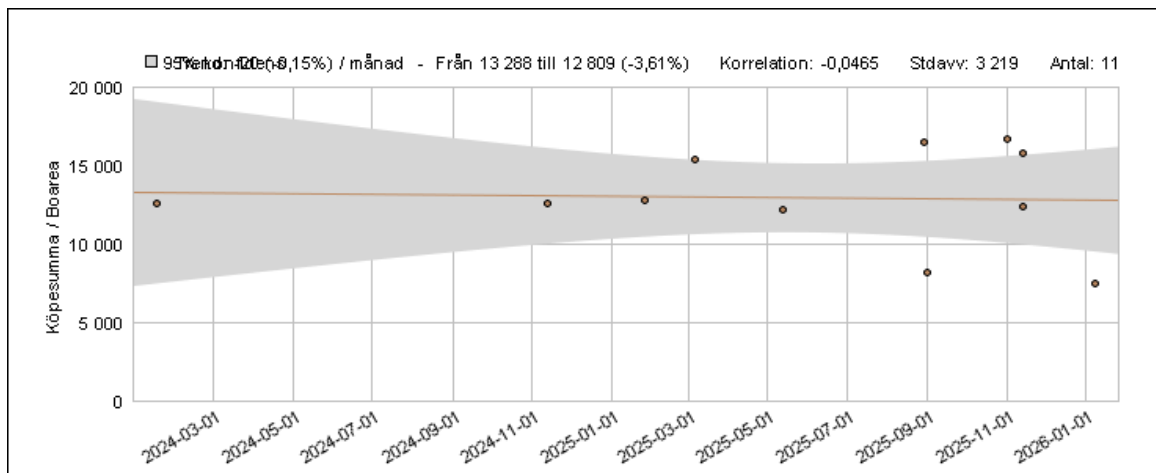


8.2 Ortsprisanalys

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 omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 72 - 99 m², standardpoäng 25 - 36, byggår 1945 - 1979, areal tomt 946 - 1 369 m² under perioden 2024-01-17 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 650 000 - 1 650 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 471 - 16 666 kr/m² med medel 12 958 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,3 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Jokkmokk	Kyrkostaden 1:419	2026-01-08	87		28		1 369	E	L	1,0	7 471	650 000
Jokkmokk	Kyrkostaden 1:675	2025-11-14	98	88	32	1979	980	E	L	1,7	15 765	1 545 000
Jokkmokk	Kyrkostaden 1:150	2025-11-14	89	52	36	1945	999	E	L	1,5	12 359	1 100 000
Jokkmokk	Kyrkostaden 1:460	2025-11-01	99	99	27	1963	1 030	E	L	2,3	16 666	1 650 000
Jokkmokk	Kyrkostaden 1:361	2025-09-01	85	56	27	1957	969	E	L	1,2	8 235	700 000
Jokkmokk	Kyrkostaden 1:306	2025-08-29	82	82	25	1961	1 000	E	L	2,3	16 463	1 350 000
Jokkmokk	Kyrkostaden 1:456	2025-05-13	90	90	29	1963	975	E	L	1,5	12 222	1 100 000
Jokkmokk	Kyrkostaden 1:441	2025-03-06	91	91	33	1963	946	E	L	1,7	15 384	1 400 000
Jokkmokk	Kyrkostaden 1:444	2025-01-27	72	72	27	1963	1 052	E	L	1,6	12 847	925 000
Jokkmokk	Kyrkostaden 1:410	2024-11-13	99	99	35	1962	1 001	E	L	1,4	12 575	1 245 000
Jokkmokk	Kyrkostaden 1:686	2024-01-17	98	86	30	1978	980	E	L	1,9	12 551	1 230 000
Medel										1,7	12 958	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde
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 700 000 kr, motsvarande 10 294 kr/m².

Huset har stått utan värme, stora mögelfläckar på tapeterna i sovrummen.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

700 000 KRONOR
Sjuhundratusenkronor


Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 294
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,17

Umeå 2026-02-06

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, vit träpanel mörka detaljer, plåttak. Vidbyggt förråd.

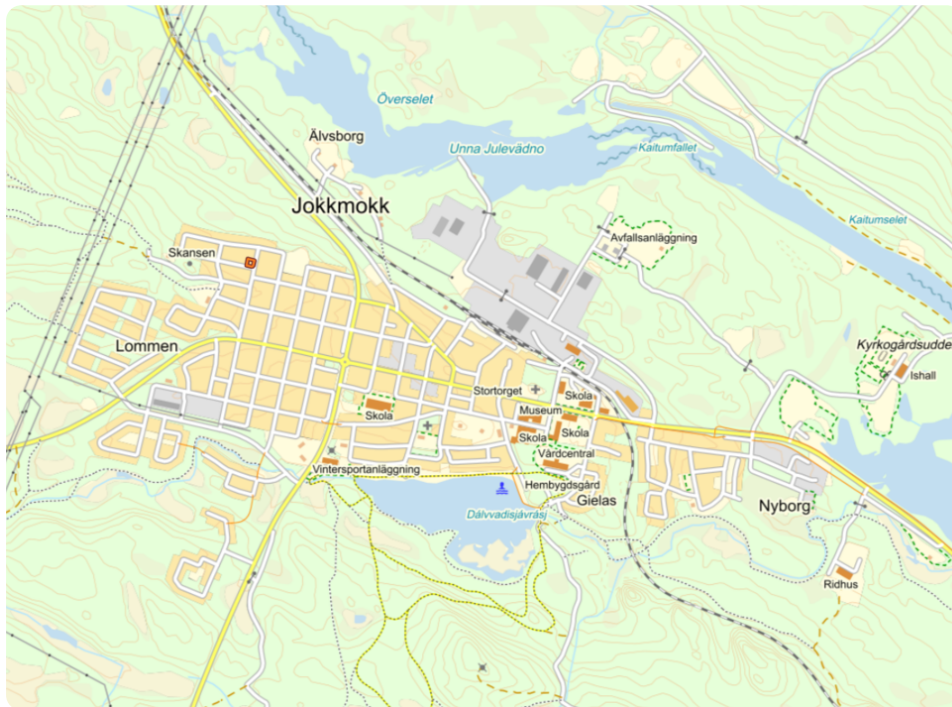


Foto huvudbyggnad, vit träpanel mörka detaljer, plåttak. Vodbyggt förråd.

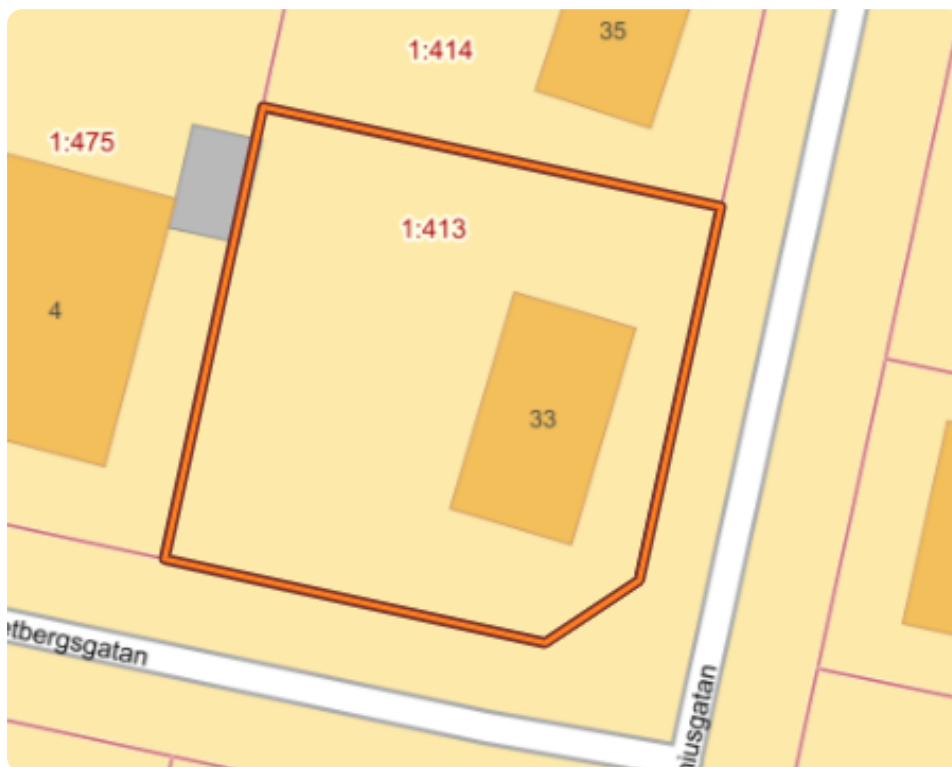


Foto huvudbyggnad, vit träpanel mörka detaljer, plåttak.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

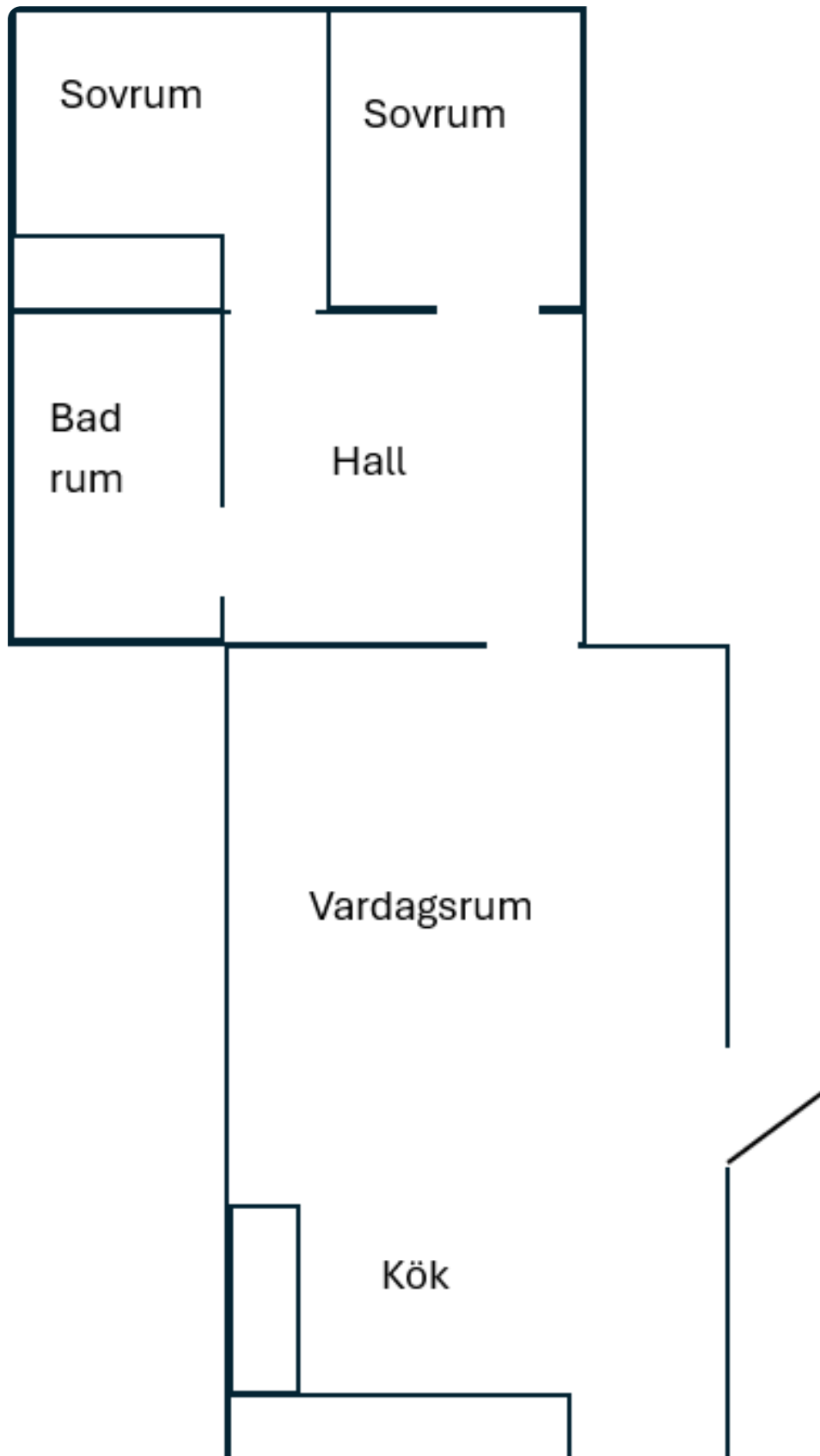


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.