

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÄLVSBYN

Fastighetsbeteckning

VISTHEDEN 1:47

Värdetidpunkt

2026-04-25



Foto huvudbyggnad, röd träpanel med vita detaljer.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritningar	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-04-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÄLVSBY VISTHEDEN 1:47
Adress	Köpmangatan 7 942 91 Visträsk
Område	Älvsby
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-81-26-25
Nybyggnadsår	1947
Värdeår	1950
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÄLVSBY VISTHEDEN 1:47 i Älvsbyn kommun ligger 18 km från centralorten och med 18 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 175 m², fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 85 m².

Det finns även övriga byggnader såsom carport.

Markarealen uppgår till 1 192 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 428 tkr - 473 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 571
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,66

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 2026-04-16 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		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1955-10-18	25-ÄBJ-1891
VISTHEDEN	Laga kraft: -	
Anmärkninrar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT.		
SAMF VÄGMARK INGÅR.ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 25-P02/82		
Plan		
ÄNDRING_AV_DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2002-06-13	25-P02/82
VISTTRÄSK	Laga kraft: 2002-07-19	
Anmärkninrar		
URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 25-ÄBJ-1891, 25-ÄBJ-2142, 25-ÄBJ-2232		
Genomf. start: 2002-07-20, Genomf. slut: 2007-07-19		

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 1 192 m²
Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd 18 km till kommunens centralort
 18 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*
 Avstängt *
Vatten Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
 Avstängt *
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*

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

Bredband via fiber Ja *Källa: Okulärbesiktning*

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1947, om/tillbyggt 1950	<i>Källa: Metria</i>
Boarea	175 m ²	<i>Källa: Metria</i>
	Fördelat på 6 rum och kök	
Biarea	85 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Tvättstug, bastu, pannrum, förråd	
Entréväning	Hall, kök, badrum, vardagsrum	
Våning 1 tr	Allrum, tre sovrum, loft, badrum.	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Balkong och altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och parkett	
Vägg	Målade, tapet och panel	
Tak	Panel och målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Albin).	<i>Källa: Okulärbesiktning</i>

<i>Ventilation</i>	Självdagsventilation
<i>Kök</i>	Spishäll, ugn inbyggd (Electrolux), köksfläkt (Futurum), diskmaskin (Siemens), kyl (Elektro Helios), frys (Elektro Helios), vedspis (Husqvarna) Parallell kök Normal standard, Något sämre skick än normalt
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar plastmatta WC, tvättställ, duschkabin Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC på entré/våning, golv klinker, väggar målad väv WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 3</i>	Bastu med dusch på källarvåning, golv klinker, väggar Träpanel Dusch, bastu, tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Electrolux) Normal standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick. Äldre fastighet med äldre ytlager. Visst underhållsbehov finna. Huset har varit kallställt.

5.5 Övrig byggnad

<i>Carport</i>	Trästomme, träpanel, plåttak Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
----------------	---

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Upppgift saknas
-------------------	-----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad. 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. 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 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 2025-11-17, 204 498 SEK jämte ränta och kostnader (utslagsnummer 01-602690-25).: 2025-11-19, D-2025-00424486:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 230 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	127 500 kr	1995-08-10	95/6075	
2	103 000 kr	2014-06-24	14/13948	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 685 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 614 000 kr

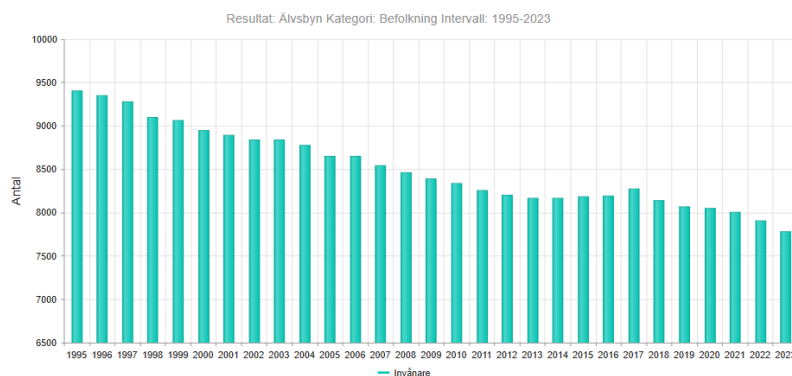
varav mark 71 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Älvsbyns kommun ligger i den södra delen av Norrbottens län och tillhör landskapet Norrbotten. Kommunen präglas av skogsterräng, älvdalar och mindre bergsområden. Centralorten Älvsbyn är belägen vid Pite älv. Kommunen har en befolkning på cirka 7 815 personer (2025, SCB). Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen för perioden år 1995 till år 2023 (MSCI).



Förbindelser och vägnät

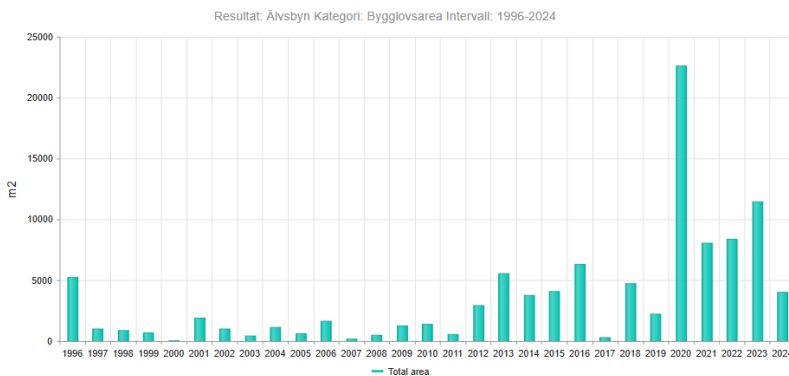
Kommunen omfattar en yta om cirka 1 795 km². Genom kommunen sträcker sig väg 94 och väg 374 mfl. Järnvägen går genom centralorten, och trafikeras av såväl regionala som långväga tåg med förbindelser till bland annat Stockholm. Älvsbyn har ingen egen flygplats, den närmaste flygplatsen är Luleå Airport, belägen cirka 50 minuter med bil från Älvsbyn. Kollektivtrafiken i kommunen sköts via Länstrafiken Norrbotten, där busslinjer förbinder Älvsbyn med närliggande orter såsom Boden, Piteå, och Luleå, alla belägna inom en dryg timmes avstånd.

Näringsliv

Näringslivet i Älvsbyns kommun kännetecknas av både större industriföretag och ett omfattande småföretagande. Bland de mest betydande privata arbetsgivarna återfinns Polarbröd, en av Sveriges största producenter av matbröd, samt Älvsbyhus, en av landets större tillverkare av småhus för privatmarknaden. I kommunen finns Vidsel Test Range, ett av Europas största militära testområde. Anläggningen möjliggör avancerade tester inom flyg och robotteknik samt fordonssystem anpassade för det nordiska klimatet. Kommunen bedriver ett aktivt arbete för att stärka näringslivet genom företagsservice, stöd vid inflyttning samt olika utvecklings- och samverkansinitiativ.

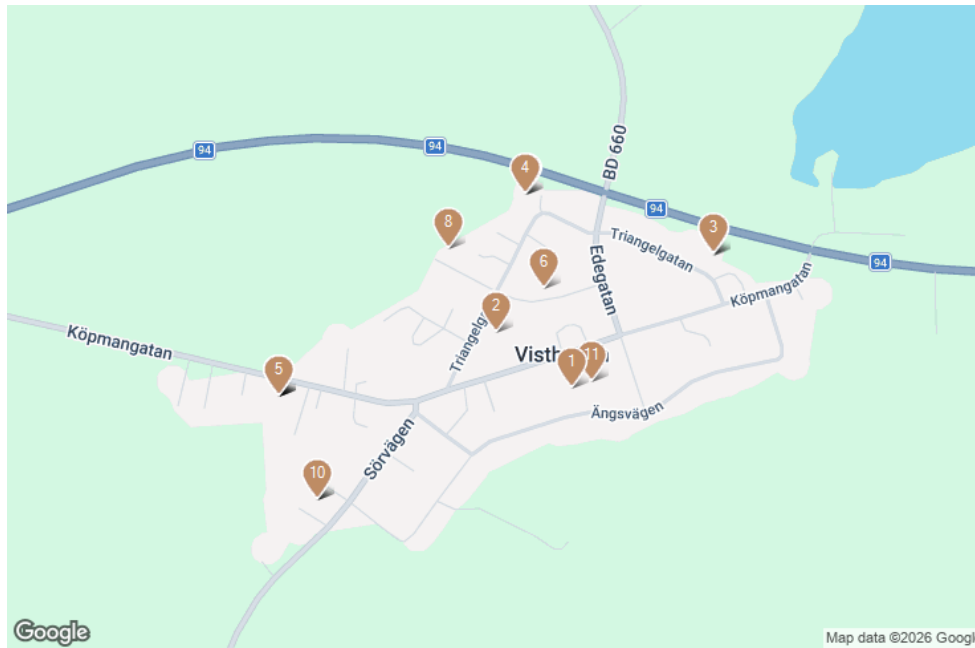
Byggande i kommunen

Diagrammet nedan visar utvecklingen av den totala bygglovsarean under perioden år 1996 till år 2024 (MSCI). Varav bygglovsarean under de senaste 10 åren varierat mellan en lägstanivå på ca 300 m² år 2017 och en högstanivå på omkring 22 600 m² år 2020.

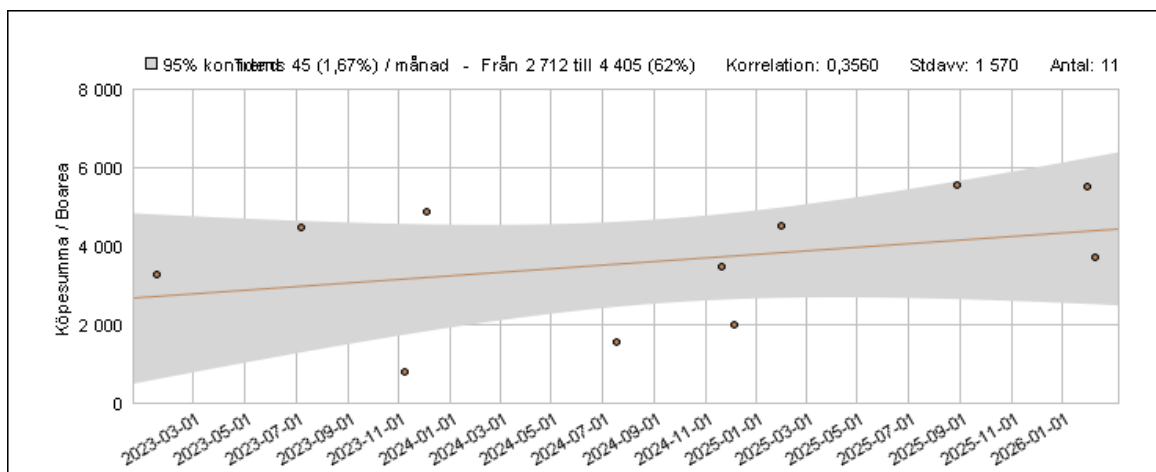


8.2 Ortsprisanalys

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 82 - 127 m², standardpoäng 21 - 38, byggår 1931 - 1977, areal tomt 1 326 - 2 733 m² under perioden 2023-01-16 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 100 000 - 650 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 813 - 5 555 kr/m² med medel 3 623 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,4 - 2,0 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Älvsbyn	Vistheden 1:149	2026-02-09	94	23	26	1976	1 345	E	L	0,9	3 723	350 000
Älvsbyn	Vistheden 1:126	2026-01-30	102		32	1932	2 145	E	L	1,5	5 539	565 000
Älvsbyn	Vistheden 1:183	2025-08-29	117	70	38	1976	1 326	E	L	1,0	5 555	650 000
Älvsbyn	Vistheden 1:220	2025-01-31	122		32	1977	1 484	E	L	1,1	4 508	550 000
Älvsbyn	Vistheden 1:26	2024-12-06	123	3	21		2 733	E	L	0,9	1 991	245 000
Älvsbyn	Vistheden 1:112	2024-11-21	86	80	30	1960	1 332	E	L	0,8	3 488	300 000
Älvsbyn	Vistheden 1:26	2024-07-17	123	3	21		2 733	E	L	0,8	1 577	194 000
Älvsbyn	Vistheden 1:60	2023-12-04	82	81	24	1936	2 500	E	L	1,6	4 878	400 000
Älvsbyn	Vistheden 1:26	2023-11-07	123	3	21		2 733	E	L	0,4	813	100 000
Älvsbyn	Vistheden 1:55	2023-07-07	127		25	1931	1 385	E	L	2,0	4 488	570 000
Älvsbyn	Vistheden 1:148	2023-01-16	94	23	29	1976	1 450	E	L	0,9	3 297	310 000
Medel										1,1	3 623	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/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 450 000 kr, motsvarande 2 571 kr/m². Fastigheten är kallställd med delvis efersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

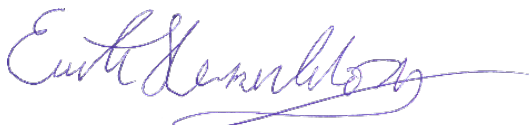
Bedömt värdeintervall 428 tkr - 473 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 571
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,66

umeå 2026-04-27

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, röd träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, röd träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, röd träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, röd träpanel med vita detaljer.



Foto carport, rödmålad träpanel.

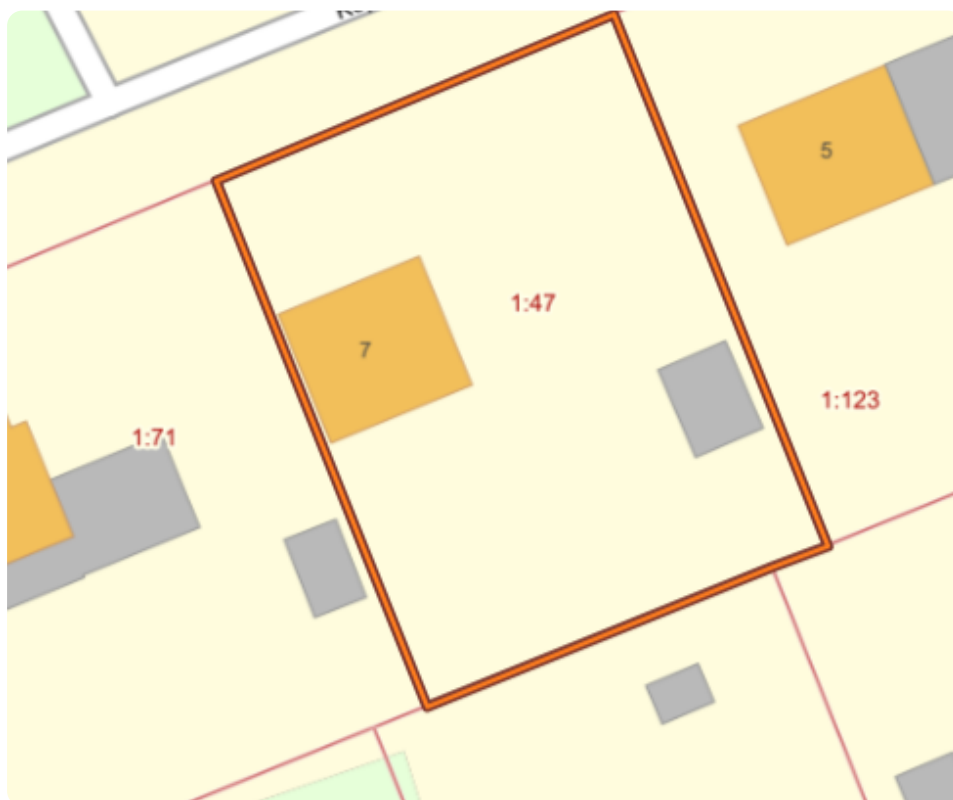


Foto carport, rödmålad träpanel.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

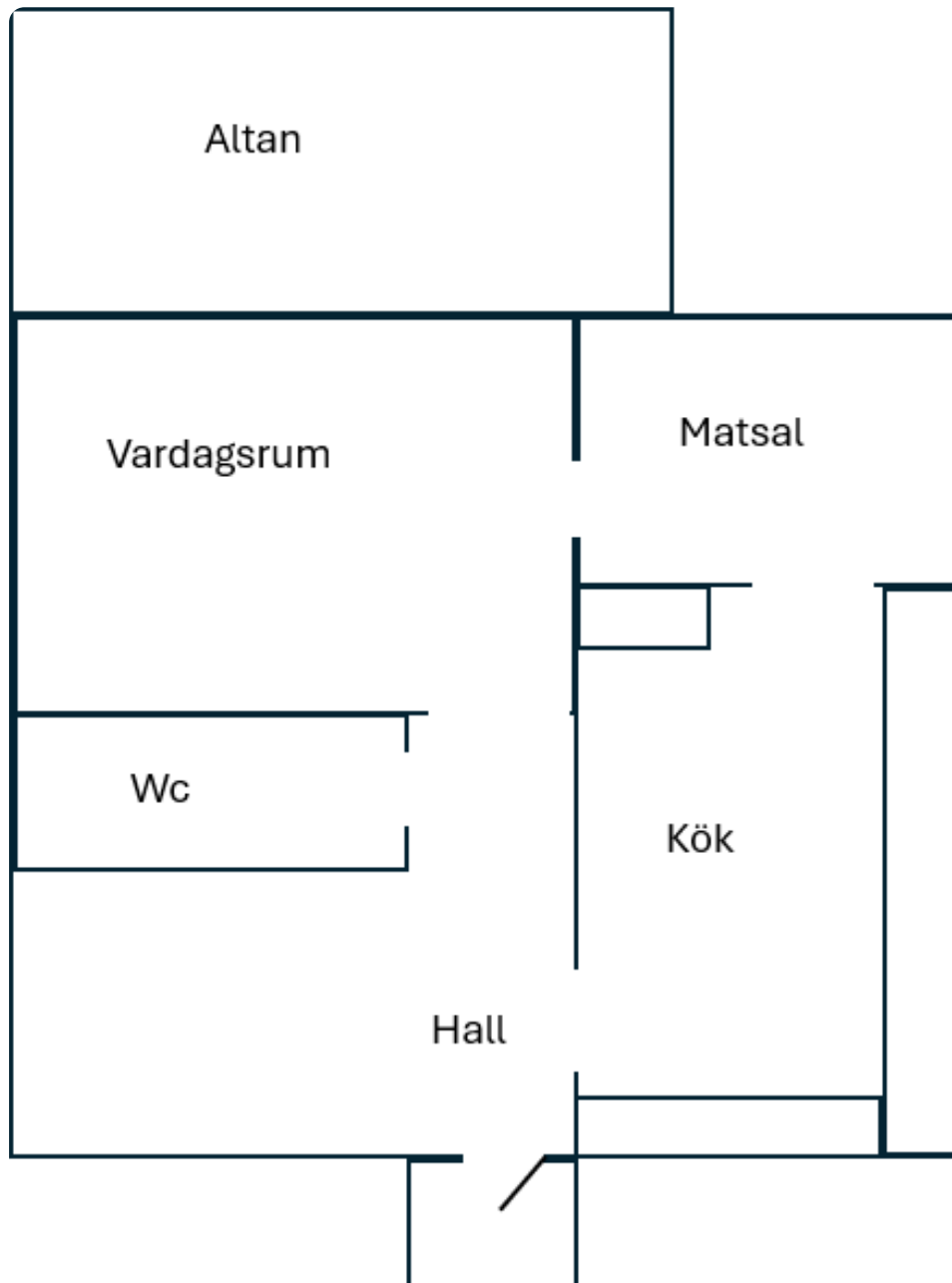


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

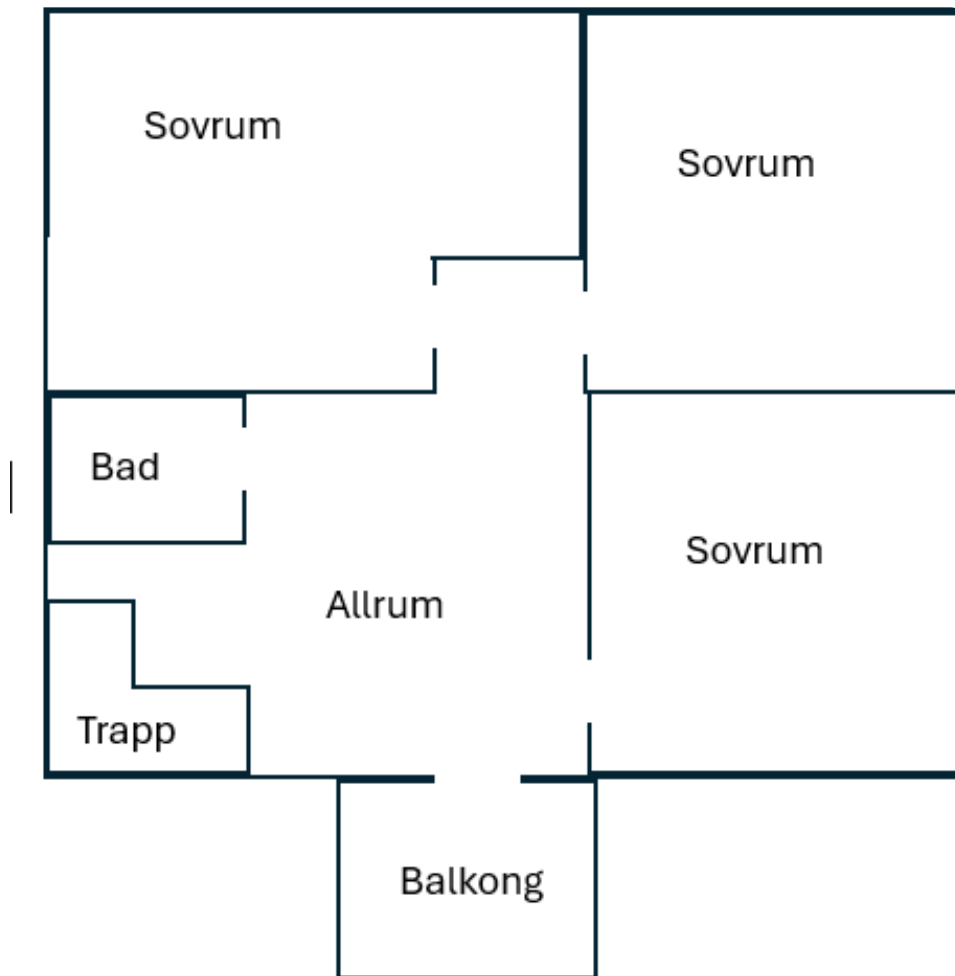


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.