

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÄLVSBYN

Fastighetsbeteckning

FÅRET 19

Värdetidpunkt

2026-04-05



Foto huvudbyggnad, blåmålad träpanel, vita detalder.

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 2026-04-05.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÄLVSBY FÅRET 19
Adress	Bigatan 12 94236 Älvsbyn
Område	Älvsby
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2765-25-25
Nybyggnadsår	1965
Värdeår	1968
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

FÅRET 19 i Älvsbyn kommun ligger i centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 130 m², fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 30 m², biarean består av garage och förråd.

Det finns även övriga byggnader såsom lekstuga.

Markarealen uppgår till 966 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

550 000 KRONOR

Femhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 523 tkr - 578 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 231
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,01

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 2026-03-27 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 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 2029-06-10, energiklass E.
Källa: Boverket.

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	Datum	Akt
STADSPLAN	1964-04-14	25-ABS-57
-	Laga kraft: -	
ALTUNA OMRÅDET		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
VATTENOMRÅDE I PITE ÄLV BERÖRS		

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 966 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor

Avstånd I kommunens centralort

Förskola/skola vårdcentral finns inom 2 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*

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

Vatten Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*

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 Nej *Källa: Okulärbesiktning*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1965, om/tillbyggt 1968	Källa: Metria
Boarea	130 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 6 rum och kök	
Biarea	30 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, allrum, 4 sovrum, badrum. wc, tvättstuga.	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och parkett. Äldre, skador finns.	
Vägg	Tapet och målade. Äldre ytskikt skador finns	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme.	Källa: Okulärbesiktning
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Bosch), diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Electrolux)	
	Vinkelkök	
	Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	
	Lägre standard, sämre skick	
Hygienrum 2	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målade	

WC, tvättstall

Lägre standard, sämre skick

Helhetsintryck

Låg standard, sämre skick. Äldre fastighet med eftersatt underhåll.

5.5 Övrig byggnad

Lekstuga

Trästomme. träpanel, plåttak

Låg standard, normalt skick

Byggnadsarea: 6 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Upppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis 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. 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 2025-08-18 388 184 SEK jämte ränta och kostnader, målnummer T 1999-25: 2025-11-24, D-2025-00431084:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 425 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	25 000 kr	1965-10-13	65/4239	
2	160 000 kr	1989-11-08	89/13912	
3	25 000 kr	1999-09-29	99/5298	
4	215 000 kr	2019-06-19	D-2019-00276206:2	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 547 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 429 000 kr

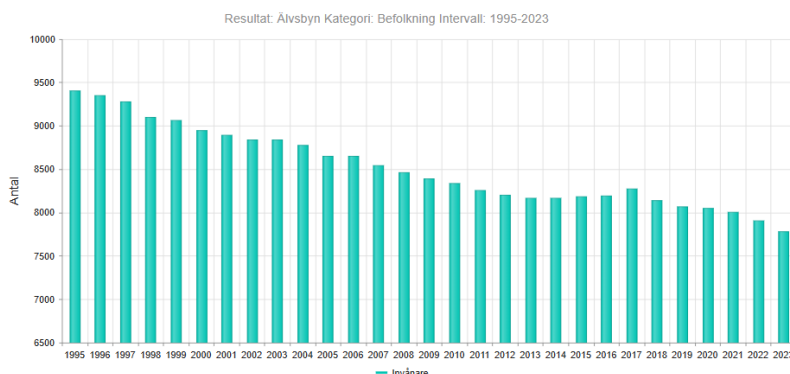
varav mark 118 000 kr

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

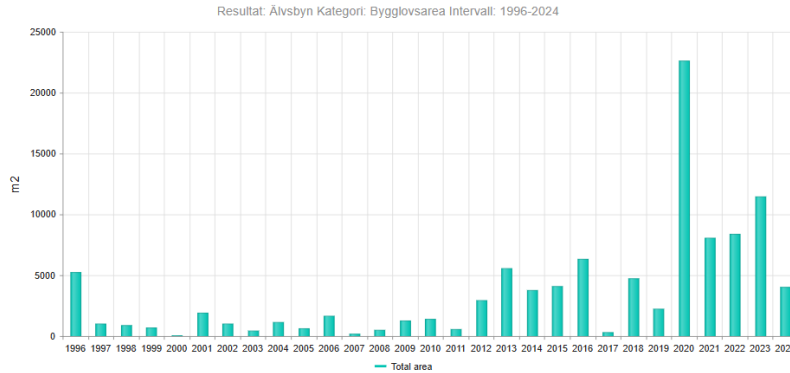
Kommunen omfattar en yta om cirka 1 795 km². Genom kommunen sträcker sig väg 94 och väg 374 mfl. Järnvägen går genom centralorten, och trafikeras av såväl regionala som långväga tåg med förbindelser till bland annat Stockholm. Älvsbyn har ingen egen flygplats, den närmaste flygplatsen är Luleå Airport, 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.

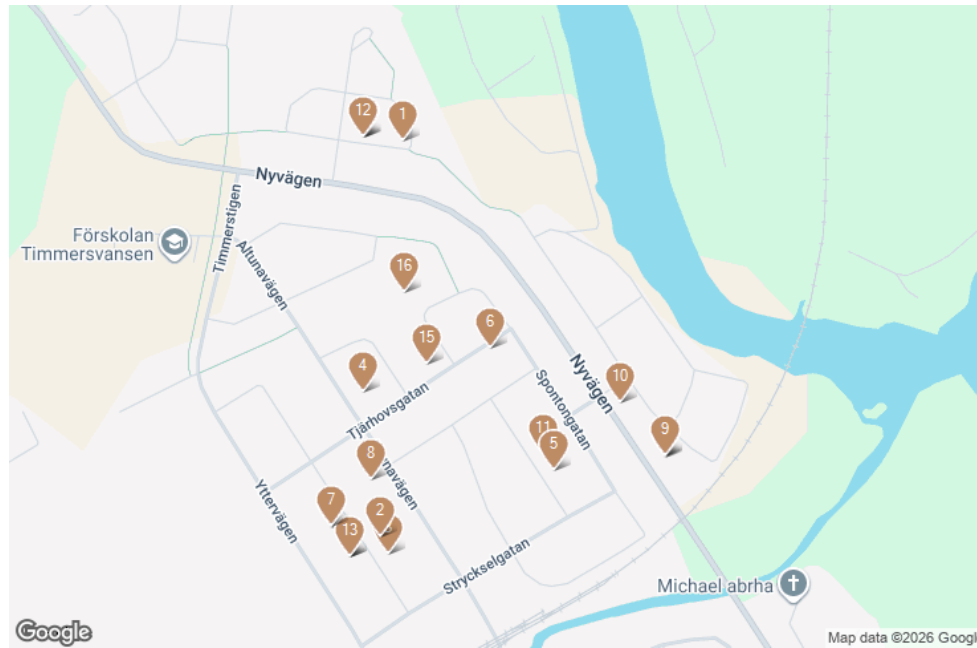
Byggande i kommunen

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.

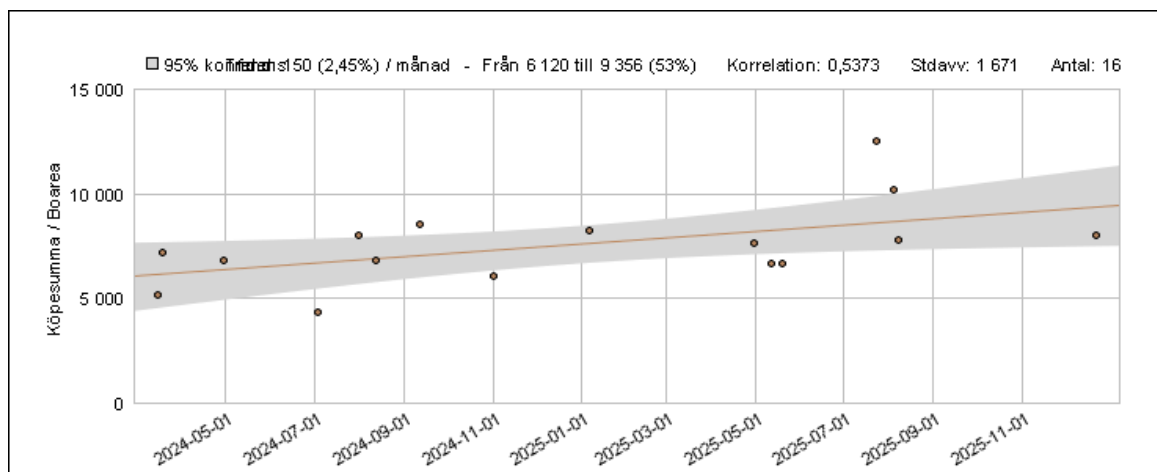


8.2 Ortsprisanalys

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 94 - 108 m², standardpoäng 24 - 38, byggår 1965 - 1982, areal tomt 774 - 1 109 m² under perioden 2024-03-15 och framåt.

Sökningen genererade 16 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 420 000 - 1 180 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 329 - 12 553 kr/m² med medel 7 553 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,6 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Älvsbyn	Splintveden 3	2025-12-22	100	58	29	1982	874	E	L	1,2	8 000	800 000
Älvsbyn	Fåret 17	2025-08-08	96	30	27	1965	964	E	L	1,5	7 812	750 000
Älvsbyn	Fåret 16	2025-08-04	102	82	30		963	E	L	1,8	10 196	1 040 000
Älvsbyn	Älgen 14	2025-07-23	94	15	24	1972	892	E	L	2,6	12 553	1 180 000
Älvsbyn	Räven 2	2025-05-20	97	30	38	1965	1 072	E	L	1,0	6 701	650 000
Älvsbyn	Loet 15	2025-05-12	97	20	29	1965	774	E	L	1,3	6 701	650 000
Älvsbyn	Grisen 26	2025-04-30	94	94	28	1967	973	E	L	1,3	7 659	720 000
Älvsbyn	Fåret 26	2025-01-07	94	120	30	1966	1 109	E	L	1,4	8 244	775 000
Älvsbyn	Lusen 5	2024-11-01	108	60	26	1969	873	E	L	1,3	6 111	660 000
Älvsbyn	Lusen 1	2024-09-12	105	62	31	1970	791	E	L	1,4	8 571	900 000
Älvsbyn	Räven 3	2024-08-12	97	18	29	1965	1 072	E	L	1,5	6 804	660 000
Älvsbyn	Splintveden 5	2024-08-01	100	36	28	1982	900	E	L	1,6	8 000	800 000
Älvsbyn	Grisen 28	2024-07-03	97	42	24	1965	947	E	L	1,1	4 329	420 000
Älvsbyn	Räven 3	2024-04-29	97	18	29	1965	1 072	E	L	1,5	6 804	660 000
Älvsbyn	Renen 20	2024-03-18	97	30	26	1967	944	E	L	1,8	7 216	700 000
Älvsbyn	Renen 24	2024-03-15	107	15	25	1972	1 091	E	L	1,3	5 140	550 000
Medel											1,5	7 553

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 låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 550 000 kr, motsvarande 4 231 kr/m².

Äldre fastighet med genomgående eftersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

550 000 KRONOR

Femhundrafemtiotusen kronor

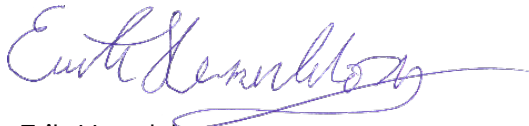
Bedömt värdeintervall 523 tkr - 578 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 231
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,01

Umeå 2026-04-09

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, blåmålad träpanel, vita detalder.



Foto huvudbyggnad, blåmålad träpanel, vita detalder.



Foto huvudbyggnad, blåmålad träpanel, vita detalder.



Foto huvudbyggnad, blåmålad träpanel, vita detalder.



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

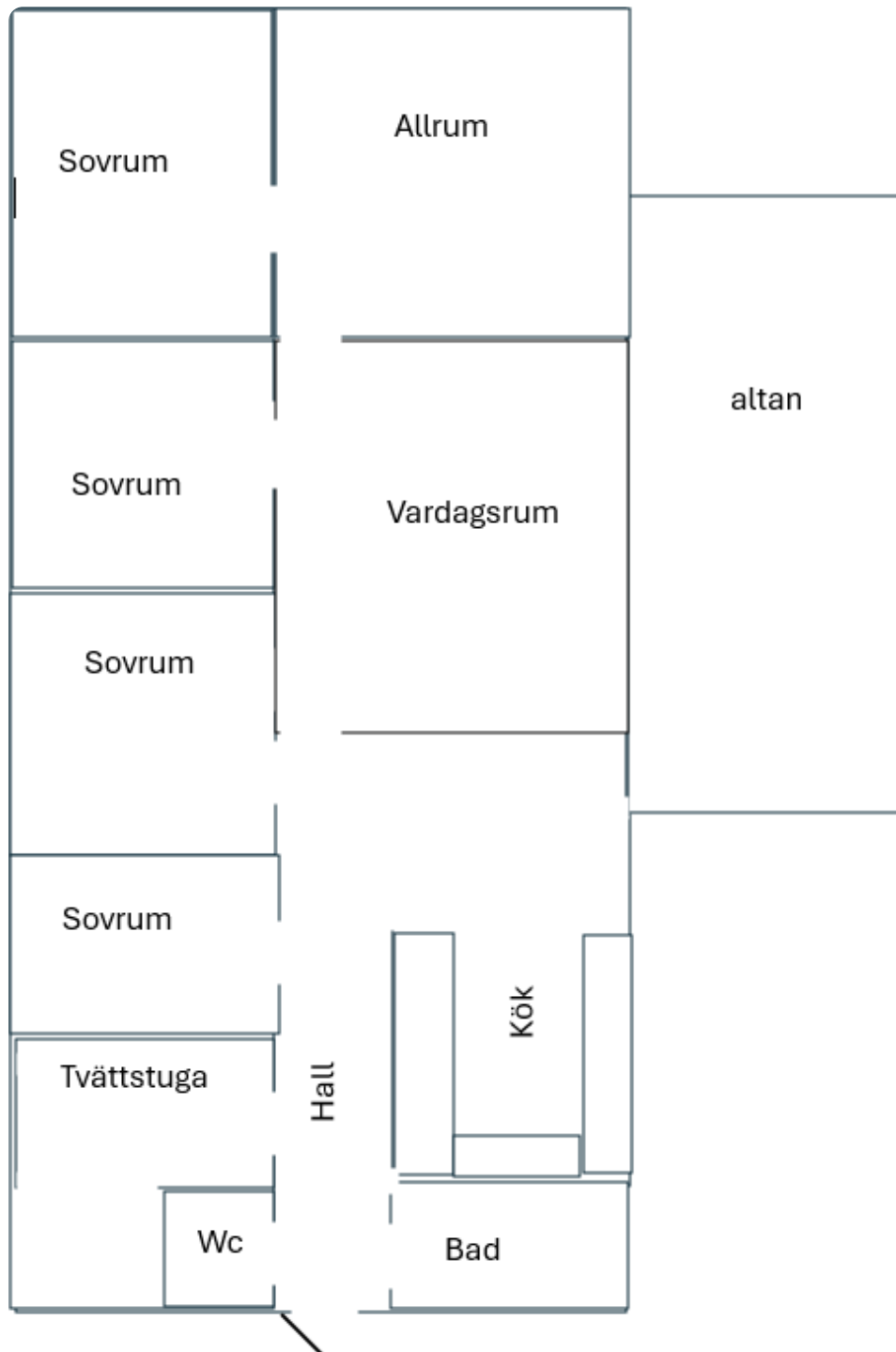


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.