

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

LULEÅ

Fastighetsbeteckning

JÄMTÖN 11:18

Värdetidpunkt

2026-03-29



Foto huvudbyggnad med träpanel och vita detaljer, garage med röd träpanel och vita detaljer, snö på mark.

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 Planritningar	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 2026-03-29.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LULEÅ JÄMTÖN 11:18
Adress	Ormisvägen 12 95592 Råneå
Område	Råneå
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2797-25-25
Nybyggnadsår	1920
Värdeår	1955
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

LULEÅ JÄMTÖN 11:18 i Luleå kommun ligger 46 km från centralorten och med 13 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 163 m², fördelat på 7 rum och kök. Biarean uppgår till 14 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage med förråd och äldre garage.

Markarealen uppgår till 2 050 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

800 000 KRONOR

Åttahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 760 tkr - 840 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 908
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,90

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-03-16 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2028-10-11, energiklass D.
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 utom 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
-	1961-06-05	25-RÅN-3624
JÄMTÖN	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT.		
VATTENOMRÅDE I JÄMTÖÄLVEN INGÅR. SAMF VÄGMARK INGÅR.		

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 2 050 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Gles bebyggelse

Avstånd 46 km till kommunens centralort

Förskola/skola, mataffär finns i Råneå 13 km bort.

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 1920, om/tillbyggt 1955	Källa: Metria
Boarea	163 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 7 rum och kök	
Biarea	14 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, matrum, 2 sovrum, badrum.	
Våning 1 tr	Hall, , badrum, vardagsrum, 2 sovrum	
Grund	Torpargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Plåt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat, parkett och trä	
Vägg	Tapet, målade och panel	
Tak	Panel och målat	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	Källa: Okulärbesiktning
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Toshiba).	Källa: Okulärbesiktning
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Okulärbesiktning
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, micro inbyggd, diskmaskin (Bosch), kyl/frys (LG)	
	Vinkel kök renoverat tidig 2000-tal, orginal vedpisen finns bevarad, Sidebyside kyl/frys.	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	Dusch på entréväning, golv klinker, väggar Våtrumstapet	

	Tvättställ, dusch
	Låg standard, sämre skick
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa
	Tvättställ, dusch, tvättmaskin (Electrolux)
	Badrum renoverat i nutid
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal/lägre standard, Något sämre skick än normalt. Äldre fastighet med äldre ytlager.

5.5 Övriga byggnader

Garage med förråd	Trästomme, träpanel, plåttak, el, luftvärmepump. Normal standard, sämre skick Byggnadsarea: 60 m ² (uppskattad yta)
Äldre garage	Trästomme, träpanel, plåttak, uppgift saknas Äldre garage Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Upppgift saknas
------------	-----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbeler. 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 2025-10-21, 657 988 SEK jämte ränta och kostnader (01-543705-25): 2025-10-22, D-2025-00383376:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 12 inteckningar om 700 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	100 000 kr	1980-07-02	80/4891	
2	20 000 kr	1984-04-11	84/2695	
3	84 000 kr	1984-11-28	84/10502	
4	21 000 kr	1986-01-08	86/80	
5	37 000 kr	1986-01-08	86/81	
6	70 000 kr	1986-01-08	86/82	
7	35 000 kr	1986-11-12	86/16658	
8	40 000 kr	1987-12-09	87/15565	
9	55 000 kr	1990-12-10	90/15526	
10	116 000 kr	2015-10-13	D-2015-00461745:3	
11	55 000 kr	2018-12-20	D-2018-00747742:3	
12	67 000 kr	2022-03-14	D-2022-00105652:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN OCH AVLOPP	LAST	LEDNINGSRÄTT	25-F1988-997.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån:			
Last: Luleå JÄMTÖN 11:18			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	891 000 kr
varav byggnad	665 000 kr
varav mark	226 000 kr

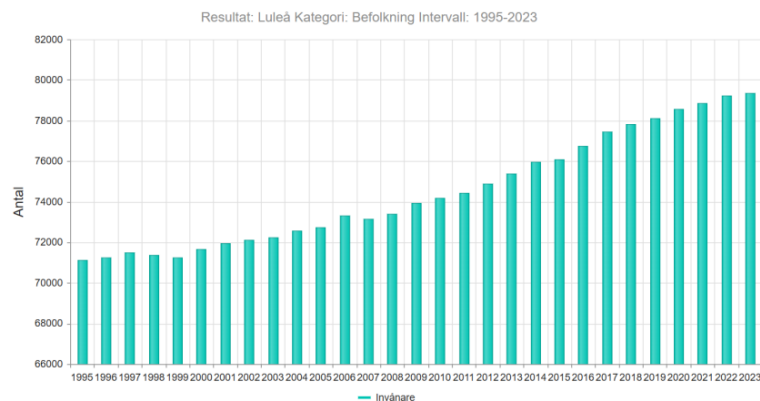
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Luleå kommun ligger vid Bottenviken i den östra delen av Norrbottens län. Kommunen består av både kust- och skogsområden, där Luleå är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 79 352 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Luleå. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

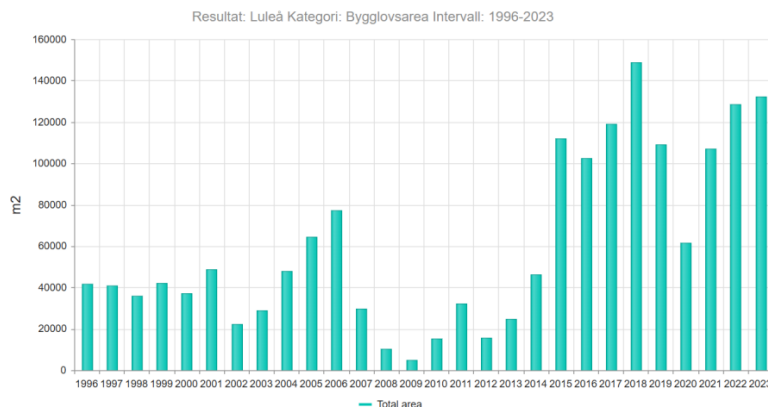
Luleå kommun har en yta på cirka 4 912 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 97, som passerar genom kommunen och kopplar Luleå till omkringliggande områden. Luleå kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Luleå centralstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm, Kiruna och Boden, med både dag- och nattågsförbindelser. Luleå Airport, belägen cirka 10 minuter med bil från Luleå centrum, är en viktig transportnod med flygförbindelser till Stockholm och andra större städer. Luleå är också en betydande hamnstad med Luleå hamn som är en av Sveriges största gods- och containerhamnar. Hamnverksamheten är central för kommunens ekonomi och möjliggör sjötransporter till och från regionen. För närvarande utvecklas hamnområdet i projektet "Malmporten" i syfte att ytterligare effektivisera transport. De största närliggande städerna är Boden, Piteå och Skellefteå, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Luleå är en diversifierad näringslivskommun med starka sektorer inom industri, högre utbildning, IT, handel och turism. Kommunen har över 4 000 registrerade företag. Luleå kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Luleå kommun, Region Norrbotten, Luleå tekniska universitet följt av SSAB och Försvarsmakten. Industriella sektorer, särskilt stålindustrin med SSAB och IT-sektorn med företag som Facebooks datacenter, spelar en central roll i kommunens näringsliv. Universitet är också betydande för kommunen. Utöver detta är besöksnäringen viktig med sevärdheter som Gammelstad kyrkstad – en UNESCO-världsarvsplats, och olika kultur- och idrottsevenemang. Luleå kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Luleå Hamnfestival och olika sportturneringar, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som skärgårdsturer, fiske och friluftsliv i de omgivande skogarna och vid kusten, är också viktiga delar av turismen i Luleå kommun.

Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax över 40 000 m² (år 2014) till ungefär 150 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

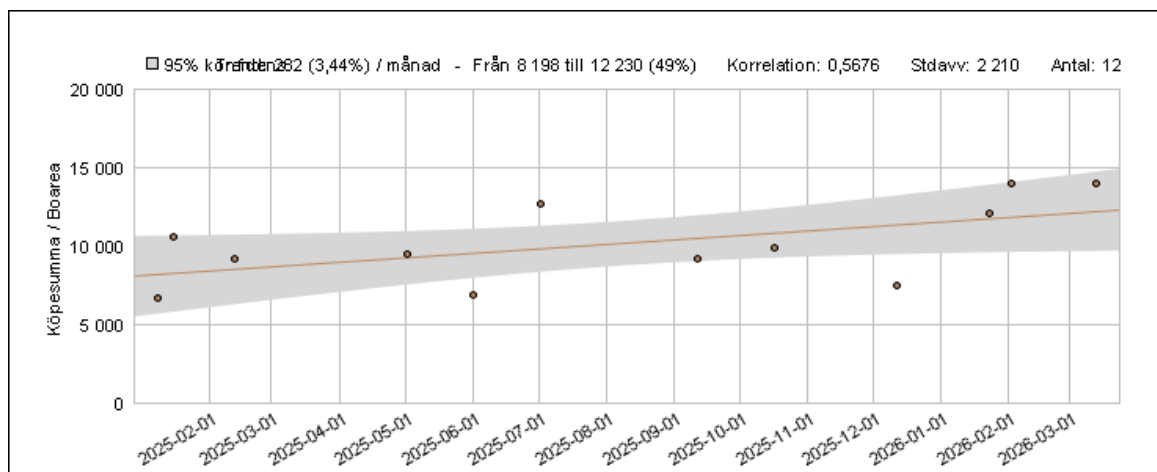


8.2 Ortsprisanalys

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 120 - 180 m², standardpoäng 26 - 51, byggår 1909 - 1979, areal tomt 885 - 2 380 m² under perioden 2025-01-08 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 950 000 - 2 195 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 6 666 - 14 000 kr/m² med medel 10 188 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,2 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Luleå	Böle 1:9	2026-03-13	125		34	1926	2 380	E	L	2,2	14 000	1 750 000
Luleå	Råneå 9:51	2026-02-02	157	63	32	1979	1 369	E	L	1,5	13 980	2 195 000
Luleå	Råneå 4:35	2026-01-23	124	57	51	1977	889	E	T	1,0	12 096	1 500 000
Luleå	Råneå 12:22	2025-12-12	126	5	34	1909	1 348	E	L	0,9	7 539	950 000
Luleå	Råneå 13:188	2025-10-17	137	33	35	1974	1 172	E	L	1,0	9 854	1 350 000
Luleå	Råneå 8:41	2025-09-12	130		26	1925	1 445	E	L	1,4	9 230	1 200 000
Luleå	Råneå 5:83	2025-07-02	157	36	32	1975	1 175	E	L	1,4	12 738	2 000 000
Luleå	Råneå 13:108	2025-06-01	145	6	34	1920	2 085	E	L	0,8	6 896	1 000 000
Luleå	Råneå 13:120	2025-05-02	125	75	26	1958	963	E	L	1,3	9 480	1 185 000
Luleå	Råneå 19:69	2025-02-12	120	30	32	1967	1 359	E	L	1,0	9 166	1 100 000
Luleå	Råneå 6:70	2025-01-15	146	147	33	1971	2 046	E	L	1,0	10 616	1 550 000
Luleå	Råneå 12:89	2025-01-08	180	40	33	1976	885	E	T	0,8	6 666	1 200 000
Medel											1,2	10 188

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandhåra, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt normal/lägre standard. Något sämre skick än normalt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 800 000 kr, motsvarande 4 908 kr/m².

Äldre fastighet med genomgående äldre ytlager, visst eftersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

800 000 KRONOR

Åttahundratusenkronor

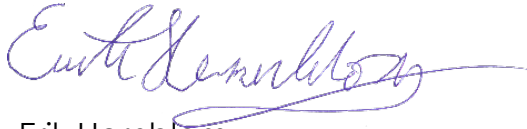
Bedömt värdeintervall 760 tkr - 840 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 908
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,90

Umeå 2026-03-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad med träpanel och vita detaljer, snö på mark.



Foto huvudbyggnad med träpanel och vita detaljer, snö på mark.

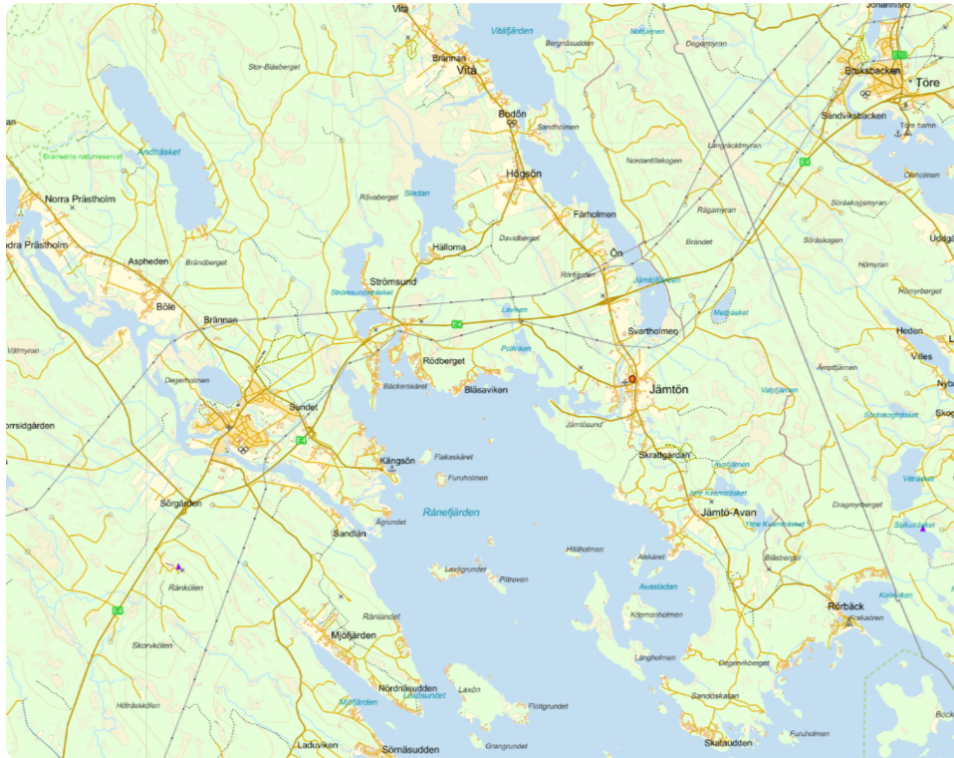


Foto garage/förråd med röd träpanel och vita detaljer, snö på mark.

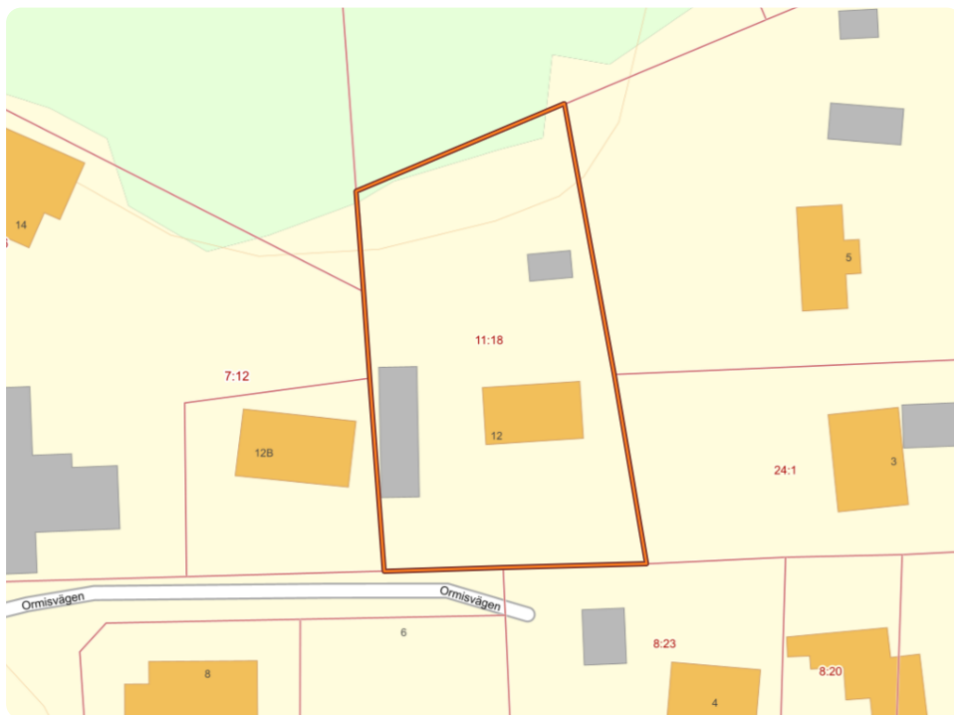


Foto äldre garage med röd träpanel och vita detaljer, snö på mark.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

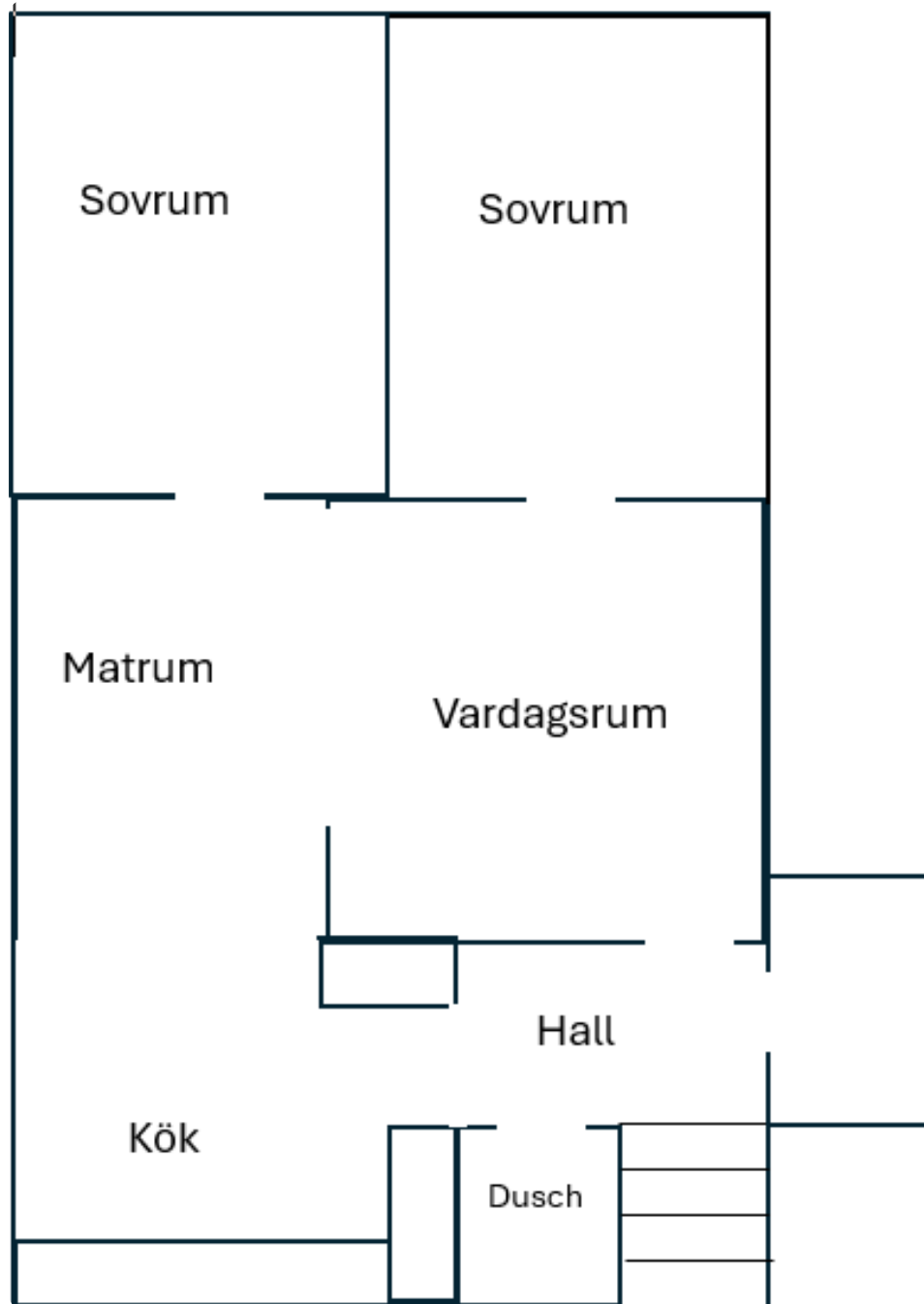


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

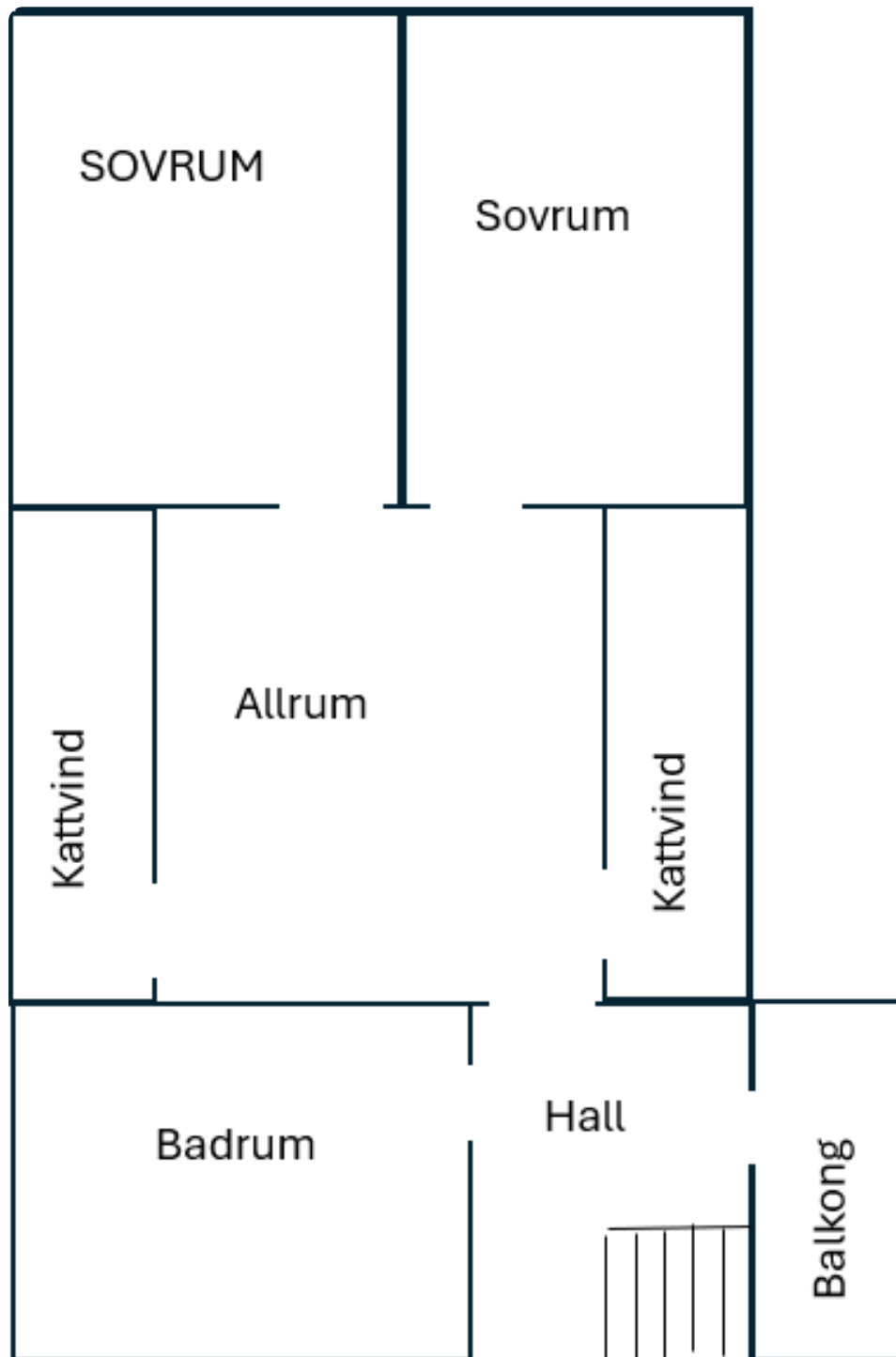


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.