

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

PITEÅ

Fastighetsbeteckning

HORTLAX 17:33

Värdetidpunkt

2026-05-07



Foto huvudbyggnad, gråmålad träpanel med vita detaljer, plåttak.

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 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	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 2026-05-07.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	PITEÅ HORTLAX 17:33
Adress	Grevsätervägen 33 944 91 Hortlax
Område	Hortlax
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-315-26-25
Nybyggnadsår	1939
Värdeår	1939
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HORTLAX 17:33 i Piteå kommun ligger 10 km från centralorten och med 10 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 59 m², fördelat på 3 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 503 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026
700 000 KRONOR
Sjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	11 864
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,89

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 2026-05-04 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

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 utom planlagt område.

Detaljplan	Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.
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	1 503 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta, träd och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse och skog/natur
Avstånd	10 km till kommunens centralort 10 km till annan service

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Representant för fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.	
Avlopp	Kommunalt	Källa: Representant för fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	Källa: Representant för fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1939	Källa: Metria
Boarea	59 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Våningar	Två plan	

Entréväning	hall, kök, wc och vardagsrum
Våning 1 tr	allrum och sovrum.
Grund	Krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Invändiga ytskikt	
Golv	Trägolv och plastmatta
Vägg	Bröstpanel och tapet
Tak	Träpanel
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i>
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Okulärbesiktning</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Bosch), kyl/frys (Cylinda) Rakt kök Låg standard, normalt skick. Äldre kök med lägre standard
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar Kakel och tapet WC, tvättställ Lägre standard, normalt skick. Äldre badrum med lägre standard
Helhetsintryck	Lägre standard, Något sämre skick än normalt. Äldre fastighet, ej vinterbonad.

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Trästomme, träpanel, plåttak Ser ut att delvis stå utanför tomtgränsen. Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 25 m ² (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 2026-02-19, 313 711 SEK, 1226501698: 2026-02-23, D-2026-00061927:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 8 inteckningar om 356 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	1 700 kr	1937-09-15	37/1120	
2	4 000 kr	1947-06-17	47/1048	
3	2 000 kr	1953-06-24	53/1502	
4	4 500 kr	1955-11-16	55/3219	
6	3 000 kr	1961-03-15	61/855	
7	16 000 kr	1976-05-19	76/3755	
8	18 800 kr	1988-09-07	88/9161	
9	306 000 kr	2016-08-01	D-2016-00353631:1	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

5 Avtalsservitut 1960-10-26 60/3464 Övrigt ändamål: VATTENLEDNING MM

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	25-IM4-60/3464.1
Beskrivning VATTENLEDNING MM			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: PITEÅ SANDHOLMEN 9:1, PITEÅ HORTLAX 17:17 Last: Piteå Hortlax 17:33			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
PITEÅ HORTLAX GA:4

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	788 000 kr
varav byggnad	438 000 kr

Källa: Metria

varav mark

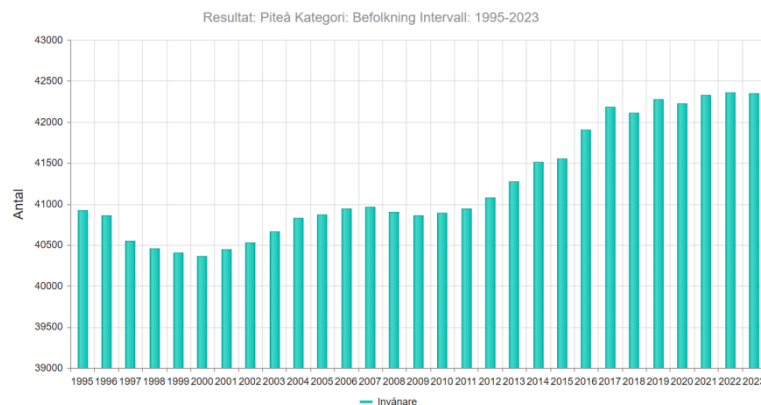
350 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Piteå kommun ligger vid Bottenviken i den sydöstra delen av Norrbottens län. Kommunen består av både kust- och skogsområden, där Piteå är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 42 344 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Piteå. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

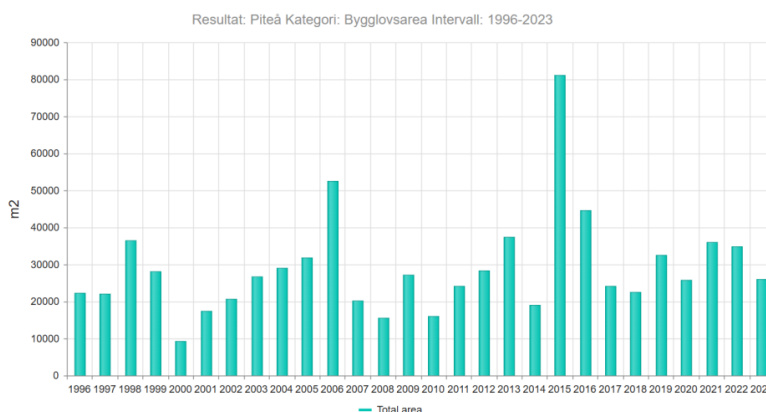
Piteå kommun har en yta på cirka 4 641 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 94, som passerar genom kommunen och kopplar Piteå till omringliggande områden. Piteå kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett omfattande bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Närmaste järnvägsstation finns i Älvsbyn, cirka 50 km från Piteå, med tågförbindelser till bland annat Luleå och Stockholm. Luleå Airport, belägen cirka 45 minuter med bil från Piteå centrum, är den närmaste flygplatsen med flygförbindelser till Stockholm och andra större städer. Piteå hamn är en viktig del av kommunens infrastruktur och möjliggör sjötransporter till och från regionen, vilket främjar både industri och handel. De största närliggande städerna är Luleå, Skellefteå och Boden, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Piteå är en kommun med sektorer inom industri, energi, handel och turism. Kommunen har cirka 3 000 registrerade företag. Piteå kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Piteå kommun, Region Norrbotten och Smurfit Kappa Kraftliner Piteå AB. Industriella sektorer, särskilt pappers- och massaindustrin med Smurfit Kappa, samt energisektorn med PiteEnergi, spelar en central roll i kommunens näringsliv. Utöver detta spelar besöksnäringen en viktig roll med sevärdheter som Pite Havsbad, Piteå museum och olika kultur- och idrottsevenemang. Piteå kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Piteå Summer Games och olika festivaler, 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 Piteå kommun.

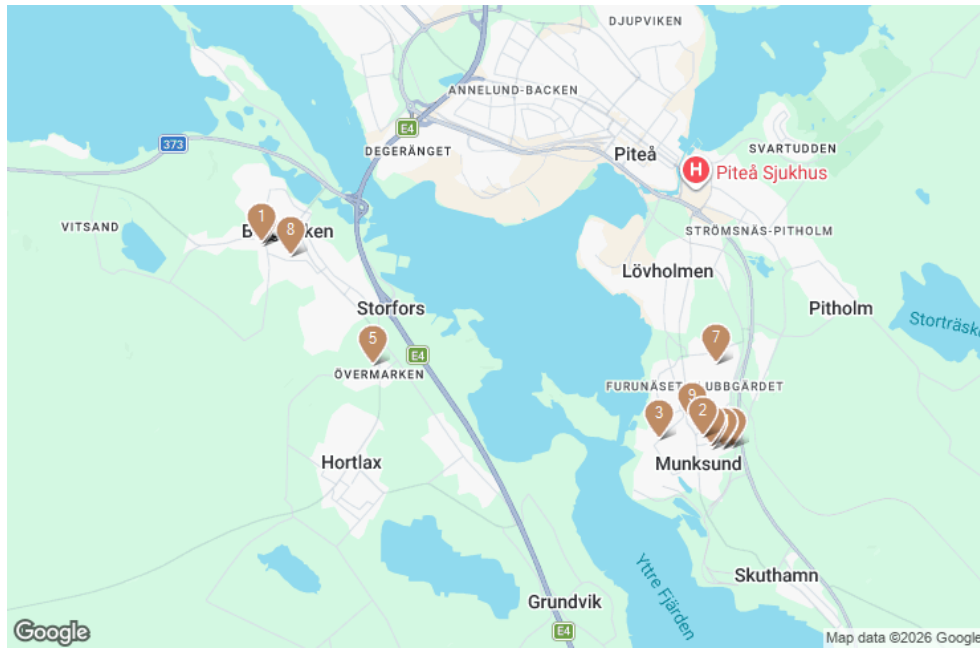
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat med strax under 2000 m² (år 2014) till strax över 80 000 m² (år 2015) (MSCI). Se diagram nedan:

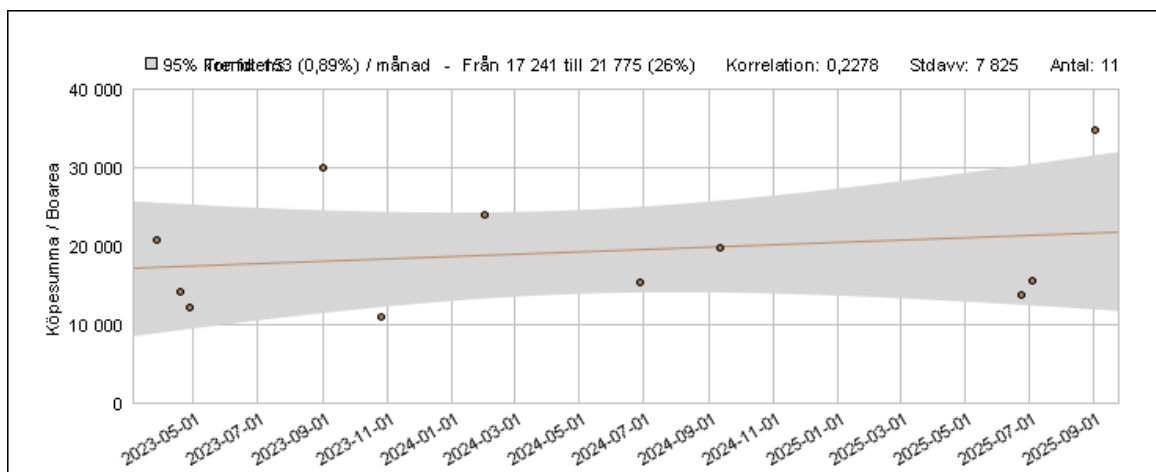


8.2 Ortsprisanalys

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 65 - 80 m², standardpoäng 24 - 34, byggår 1938 - 1966, areal tomt 804 - 1 598 m² under perioden 2023-03-28 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 880 000 - 2 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 000 - 34 722 kr/m² med medel 19 217 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,9 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Piteå	Bergsviken 60:1	2025-09-02	72	30	30	1961	972	E	L	2,2	34 722	2 500 000
Piteå	Munksund 41:82	2025-07-04	80	73	30	1954	969	E	L	1,1	15 625	1 250 000
Piteå	Munksund 9:3	2025-06-24	65	10	26	1940	963	E	L	1,1	13 769	895 000
Piteå	Bergsviken 73:1	2024-09-12	76	126	27	1963	930	E	L	1,3	19 736	1 500 000
Piteå	Hortlax 17:35	2024-06-28	77		25	1938	1 598	E	L	1,8	15 324	1 180 000
Piteå	Munksund 16:43	2024-02-01	75	75	27	1959	1 037	E	L	2,4	23 933	1 795 000
Piteå	Munksund 29:51	2023-10-27	80	81	27	1966	1 131	E	L	1,0	11 000	880 000
Piteå	Bergsviken 3:284	2023-09-01	80	45	26	1961	1 150	E	L	2,9	30 000	2 400 000
Piteå	Munksund 40:61	2023-04-28	74	80	27	1954	804	E	L	1,2	12 162	900 000
Piteå	Munksund 16:52	2023-04-20	70	56	34	1946	1 390	E	L	1,2	14 285	1 000 000
Piteå	Munksund 16:58	2023-03-28	72	69	24	1956	910	E	L	2,2	20 833	1 500 000
Medel										1,7	19 217	

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 lägre standard. Något sämre skick än normalt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 700 000 kr, motsvarande 11 864 kr/m². Äldre fastighet med lägre standard, ej vinterbonad.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

700 000 KRONOR

Sjuhundratusen kronor

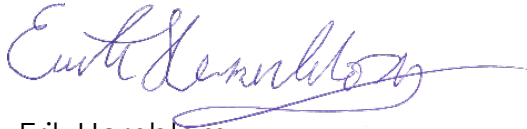
Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	11 864
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,89

Västerbotten 2026-05-13

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, gråmålad träpanel med vita detaljer, plåttak.



Foto förrådsbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer, plåttak.



Foto huvudbyggnad, gråmålad träpanel med vita detaljer, plåttak.



Foto förrådsbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer, plåttak.



Foto huvudbyggnad, gråmålad träpanel med vita detaljer, plåttak.

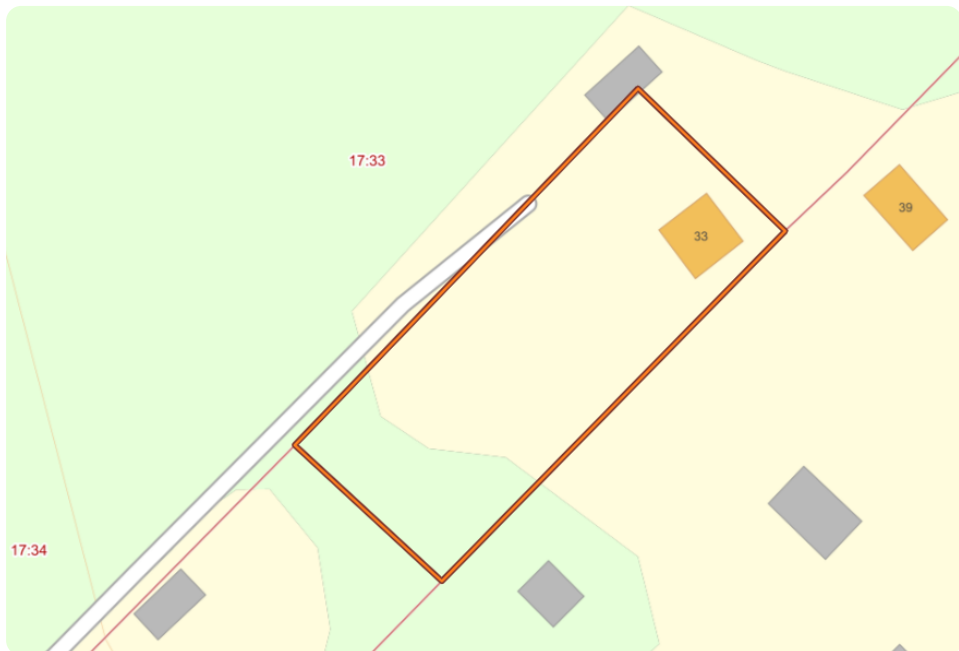


Foto byggnader och tomt, gråmålad träpanel med vita detaljer, plåttak.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

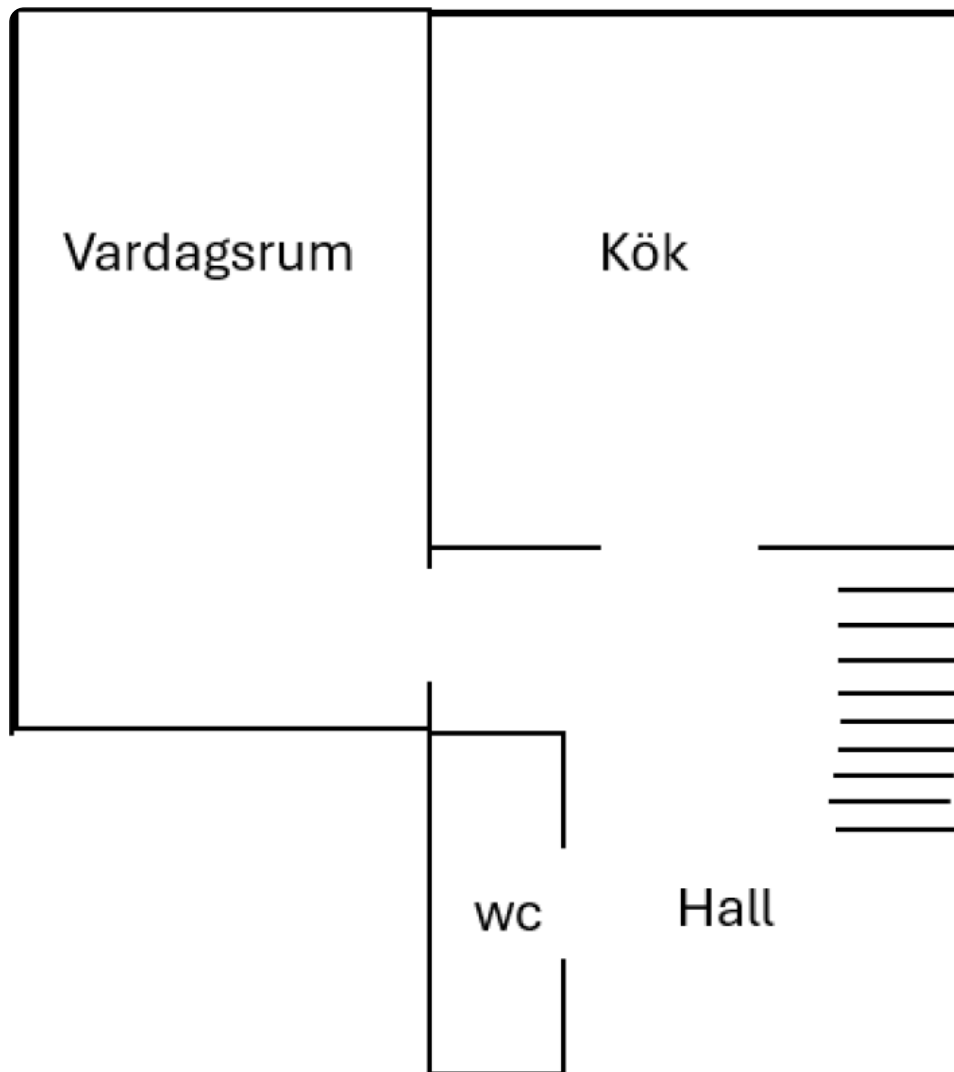


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

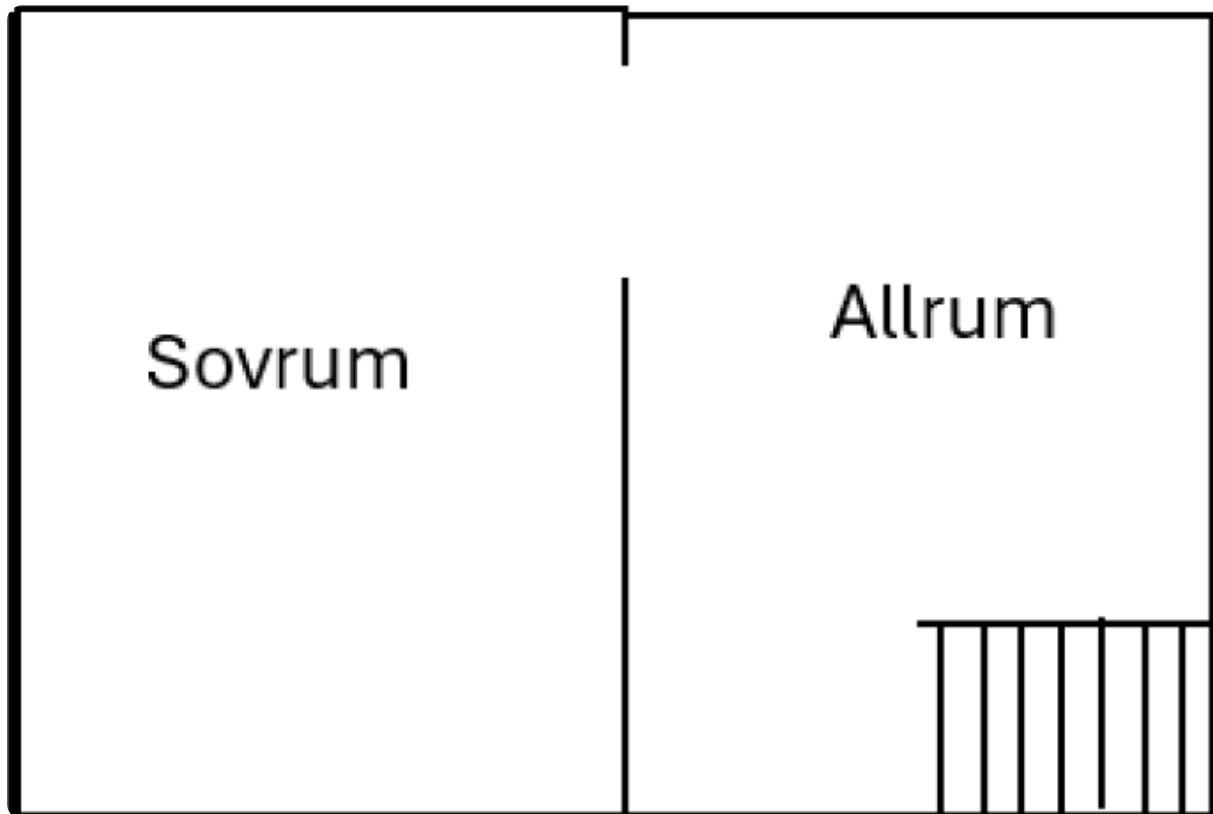


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övreplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.