



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

MALÅ

Fastighetsbeteckning

UVEN 1

Värdetidpunkt

2026-04-18



Foto huvudbyggnad, blå träpanel, vita detaljer, vidbyggt garage med förråd.

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	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritning	20

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 2026-04-18.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	MALÅ UVEN 1
Adress	Hökvägen 39 939 32 Malå
Område	Malå
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1962-25-24
Nybyggnadsår	1977
Värdeår	1977
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

MALÅ UVEN 1 i Malå kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 102 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 35 m².

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

Markarealen uppgår till 969 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 285 tkr - 315 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 941
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,08

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 2026-04-07 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog representant för 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 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	1975-09-11	24-P1976-17
-	Laga kraft: -	
MALÅ 7:22 MFL		

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 969 m²
Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd I kommunens centralort
 Förskola/ skola, affär, vårdcentral finns på orten.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät
Källa: Representant för fastighetsägaren
 Avstängt *)
Vatten Kommunalt
Källa: Representant för fastighetsägaren
 Avstängt *)
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp Kommunalt
Källa: Representant för fastighetsägaren
 Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband via fiber Nej
Källa: Representant för fastighetsägaren

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningsstillfället. 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 1977	Källa: Metria
Boarea	102 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	35 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, tvättstuga, kök, badrum, vardagsrum, tre sovrum.	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Tapet	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Futurum), diskmaskin (Cylinda), kyl, frys	
	Vinkelkök	
	Normal standard, sämre skick. Äldre med normalt standard i sämre skick.	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	
	Låg standard, sämre skick	
Tvättstuga	Tvättmaskin (h), tvättbänk	
	Golv plastmatta, väggar målade	

	Låg standard, sämre skick. Äldre maskin
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Genomgående eftersatt underhåll.

5.5 Övriga byggnader

Förråd	Trästomme, träpanel, plåtak
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
Vidbyggt garage med förråd	Trästomme, träpanel, papptak, el, vatten, värme
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 35 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas	Källa: Representant för fastighetsägaren
------------	--------	--

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat. 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

Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren: 2025-08-22, D-2025-00296642:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-10-27, D-2025-00388992:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 263 200 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	179 200 kr	1978-07-05	78/6408	
2	64 000 kr	1978-07-05	78/6409	
3	20 000 kr	1978-07-05	78/6410	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 279 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 230 000 kr

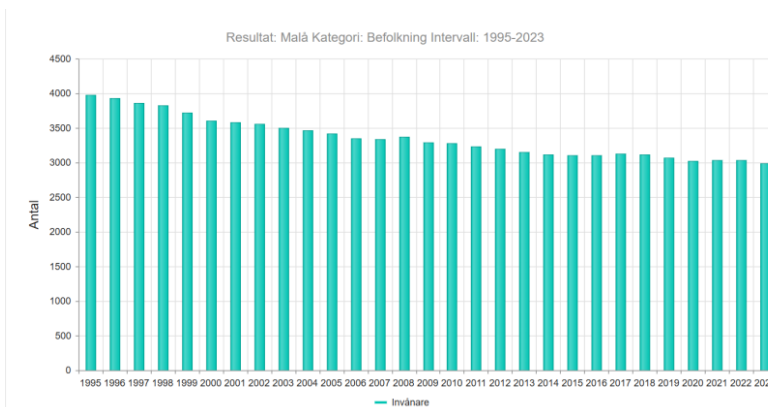
varav mark 49 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Malå kommun ligger i Västerbottens län och är en del av det sydliga Lappland. Kommunen kännetecknas av storslagen natur med skogar, sjöar och fjällnära områden. Centralorten Malå är kommunens enda tätort, medan byar som Adak och Rentjärn utgör mindre befolkningscentra. Kommunen har en befolkning på 2 990 personer (2023, MSCI), varav omkring 2 000 bor i centralorten Malå. Resten av befolkningen är spridd över landsbygden och de mindre byarna. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

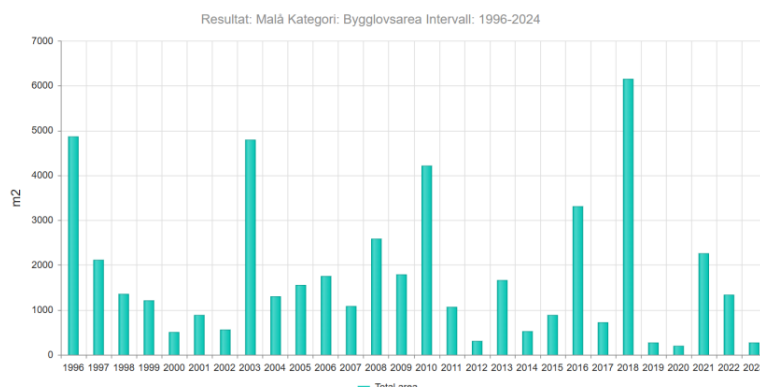
Malå kommun är ansluten till det regionala vägnätet genom riksväg 370, som förbinder kommunen med Skellefteå i öster och Sorsele i väster. Närmaste järnvägsstation finns i Bastuträsk, cirka 90 km från Malå, där anslutningar till det nationella järnvägsnätet erbjuds. Länstrafiken Västerbotten ansvarar för busstrafiken, som förbinder Malå med närliggande orter som Norsjö och Arvidsjaur. Den närmaste flygplatsen är Arvidsjaur Airport (cirka 1 timme med bil), som erbjuder reguljära flyg till Stockholm och andra destinationer.

Näringsliv

Malå kommuns ekonomi baseras på skogsbruk, gruvdrift, småföretagande och turism. Kommunen har cirka 200 registrerade företag, och många av dem är små och familjeägda. Kommunen arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna i kommunen är Malå Kommun, Boliden Mineral AB och det lokala näringslivet inom handel och service. Turismen är en växande sektor, och Malå erbjuder aktiviteter som skidåkning, fiske och vandring. Tjamstanbackarna är en populär skidort, och kommunen har även flera kulturhistoriska sevärdheter, som gruvområdet i Adak. Malå har boendeanternativ som Malå Hotell och Camping, samt flera stugbyar som främjar friluftsliv och rekreation.

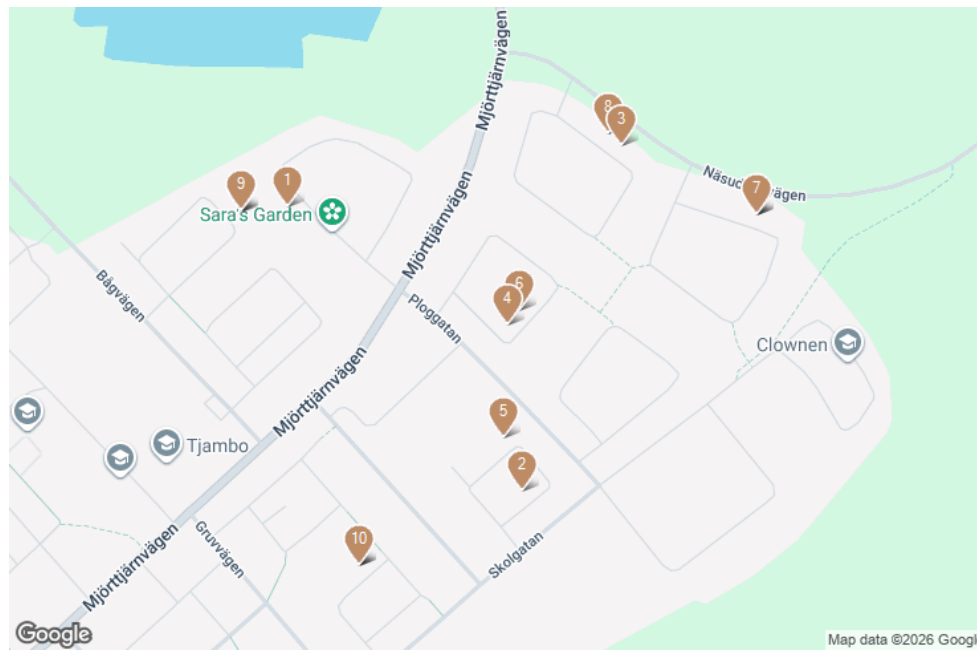
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 200 m² (år 2020) och över 6 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

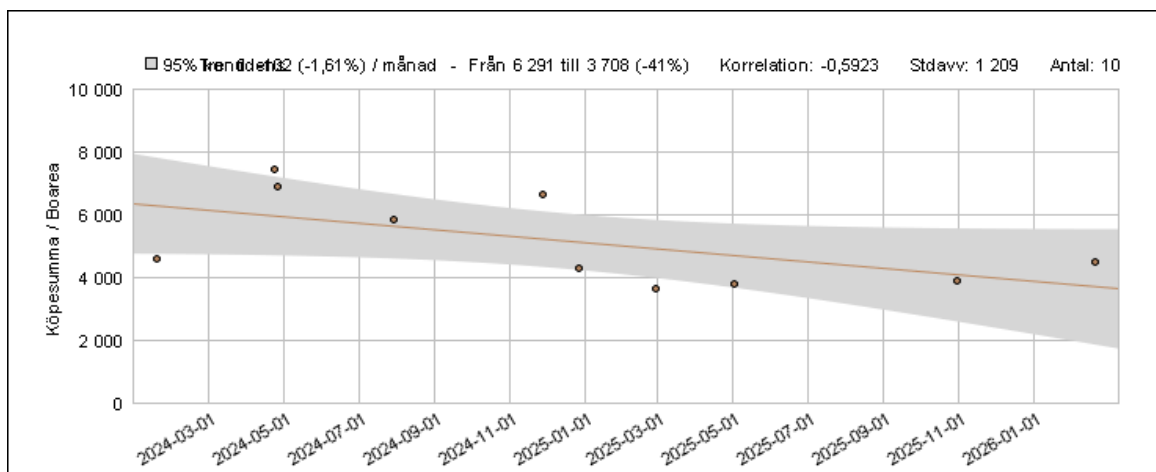


8.2 Ortsprisanalys

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 81 - 120 m², standardpoäng 27 - 37, byggår 1950 - 1984, areal tomt 726 - 1 031 m² under perioden 2024-01-19 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 350 000 - 810 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 645 - 7 431 kr/m² med medel 5 163 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,3 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Malå	Moroten 3	2026-02-20	120	30	37	1972	906	E	L	1,2	4 500	540 000
Malå	Stansen 2	2025-10-31	102	40	29	1973	726	E	L	1,1	3 921	400 000
Malå	Blåbäret 4	2025-05-02	100	36	27	1979	938	E	L	1,2	3 800	380 000
Malå	Hjortronet 8	2025-02-28	110	40	33	1974	1 015	E	L	1,0	3 645	401 000
Malå	Sprinten 1	2024-12-27	81	30	37	1950	824	E	L	1,2	4 320	350 000
Malå	Hjortronet 7	2024-11-28	90	24	30	1974	996	E	L	1,9	6 666	600 000
Malå	Rönnbäret 4	2024-07-30	120	52	33	1981	1 031	E	L	1,7	5 833	700 000
Malå	Blåbäret 3	2024-04-26	100	62	29	1982	937	E	L	2,1	6 900	690 000
Malå	Örnen 2	2024-04-24	109		30	1984	943	E	L	2,3	7 431	810 000
Malå	Spiken 2	2024-01-19	103	133	34	1974	900	E	L	1,2	4 611	475 000
Medel										1,5	5 163	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 300 000 kr, motsvarande 2 941 kr/m². Äldre fastighet med genomgående eftersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

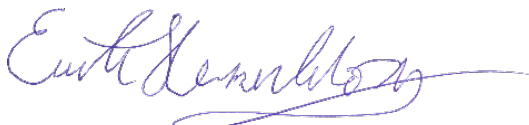
Bedömt värdeintervall 285 tkr - 315 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 941
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,08

Norrbotten 2026-04-23

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, blå träpanel, vita detaljer, vidbyggt garage med förråd.



Foto huvudbyggnad, blå träpanel, vita detaljer, vidbyggt garage med förråd.



Foto huvudbyggnad, blå träpanel, vita detaljer



Foto vidbyggt garage med förråd, , blå träpanel, vita detaljer, bruna dörrar.

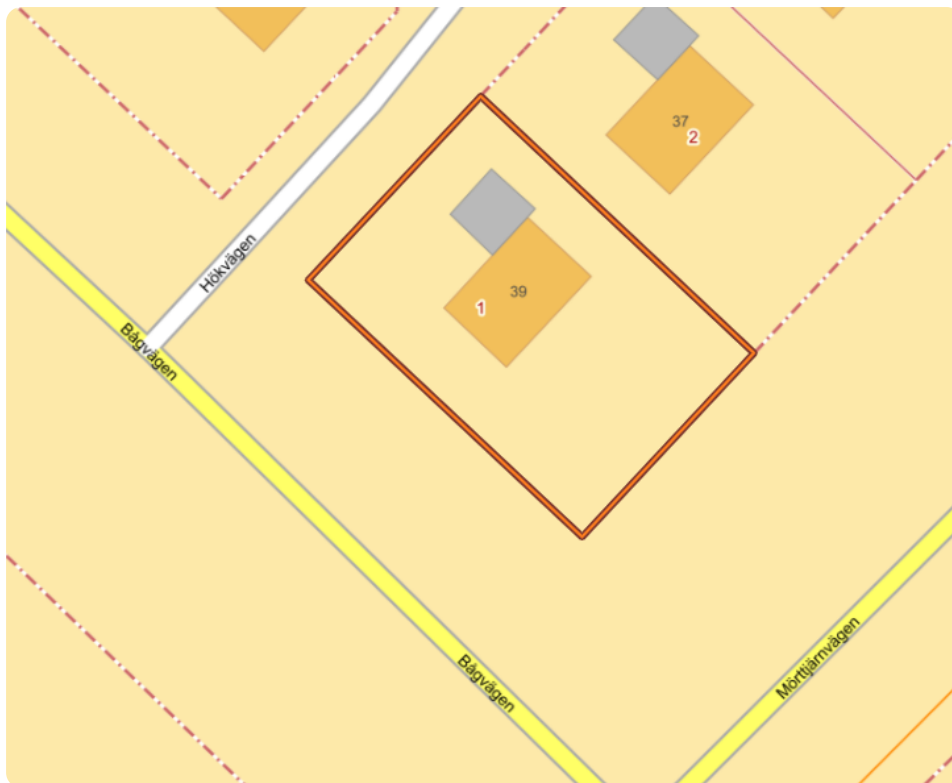


Foto förråd, blå träpanel, vita detaljer,.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

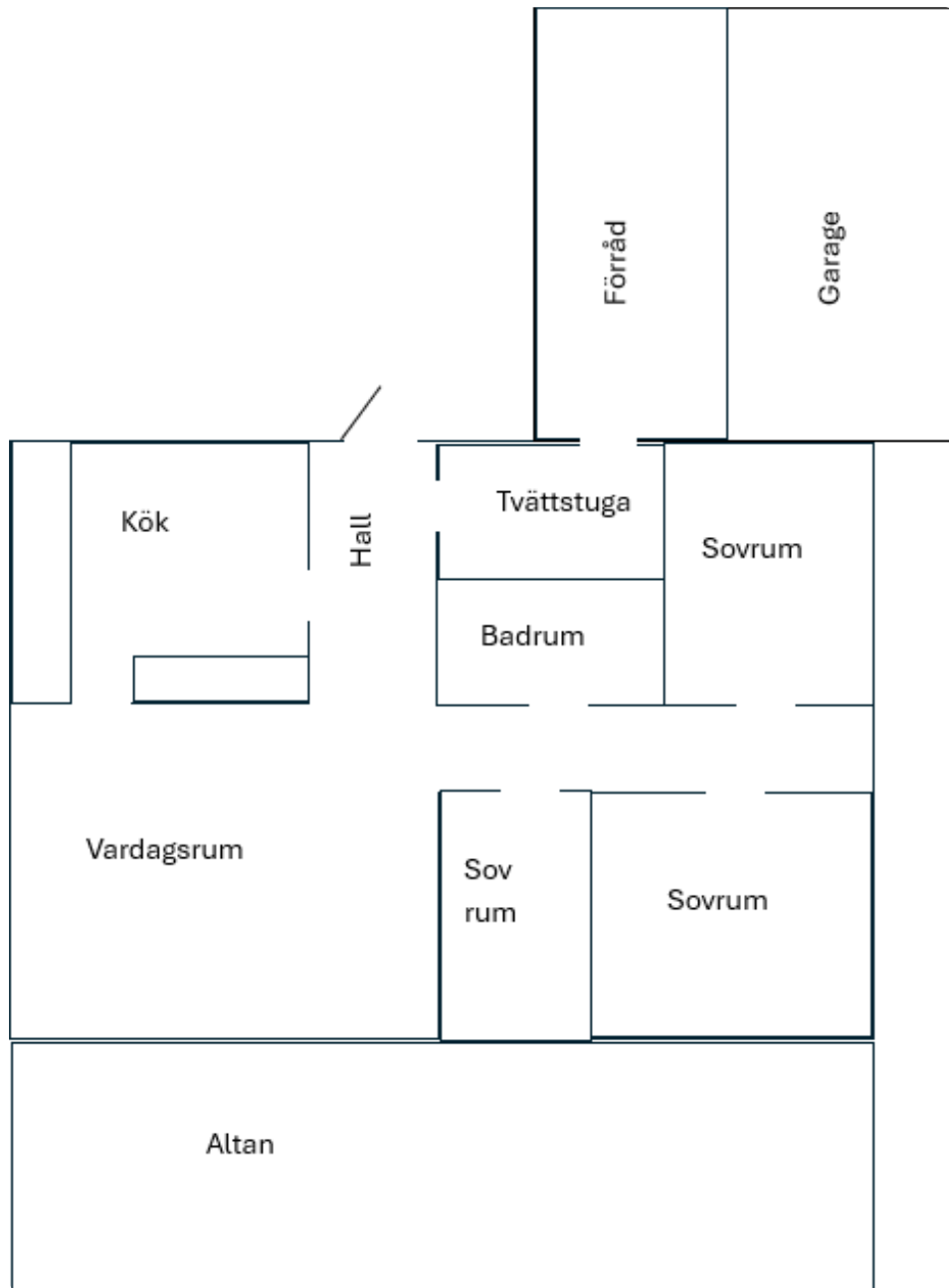


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.