

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

JOKKMOKK

Fastighetsbeteckning

KÅBDALIS 2:21

Värdetidpunkt

2026-06-18



Foto huvudbyggnad med vidbyggt garage, gul träpanel, vita detaljer.

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 Planritningar	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 2026-06-18.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	JOKKMOKK KÅBDALIS 2:21
Adress	Kåbdalis 185, 187 962 05 Kåbdalis
Område	Jokkmokk
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-663-26-25
Nybyggnadsår	1956
Värdeår	1974
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KÅBDALIS 2:21 i Jokkmokk kommun ligger 60 km från centralorten och med 0 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor samt väg e45.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 184 m², fördelat på 7 rum och kök. Biarean uppgår till 119 m².

Det finns även övriga byggnader såsom vidbyggt garage / förråd.

Markarealen uppgår till 1 972 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026
1 200 000 KRONOR
Enmiljontvåhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	6 522
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,22

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 2026-06-04 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog representant för fastighetsägaren och 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
-	1954-01-22	25-JOK-1844
KÅBDALIS	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
VATTENOMRÅDE I KÅBDALISJAURE 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 1 972 m²
Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor samt väg E45
Avstånd 60 km till kommunens centralort
 Butik 0 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*
Vatten Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
Avlopp Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
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 1956, om/tillbyggt 1974 *Källa: Metria*
Boarea 184 m² *Källa: Metria*

	Fördelat på 7 rum och kök
Biarea	119 m ²
Våningar	Två plan med källare
Källarvåning	Bastu med dusch, pannrum, förråd
Entréväning	Hall, badrum, tvätstuga, kök, vardagsrum, 2 sovrum.
Våning 1 tr	hall, vardagsrum, wc, 3 sovrum.
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	3-glas
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Balkong och altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, plastmatta och laminat
Vägg	Tapet och målade
Tak	Panel och målade skivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via golvvärme till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
	Källa: Okulärbesiktning
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (IVT).
	Källa: Okulärbesiktning
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/vatten) (IVT).
	Källa: Okulärbesiktning
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (IKEA), ugn inbyggd (Whirlpool), köksfläkt (Gorenje), diskmaskin (Electrolux), kyl (Cylinda), frys (Cylinda)
	Vinkel kök
	Normal standard, normalt skick. Äldre IKEA kök
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta
	WC, tvättställ, duschkabin
	Renoverat badrum
	Normal standard, normalt skick. Nyare badrum

<i>Hygienrum 2</i>	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar Målade WC Lägre standard, normalt skick. Äldre
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Siemens), torktumlare (Simens), tvättbänk Golv plastmatta, väggar Tapet Normal standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, Normalt / sämre skick. Entréplanet håller normal standard och skick medans övre planet har något sämre skick.

5.5 Övrig byggnad

Vidbyggt garage/förråd Betongplatta, trästomme, träpanel, plåttak, el, vatten, värme samt avlopp.

Garage med äldre badrum samt vidbyggt skotergarage.

Normal standard, normalt skick

Byggnadsarea: 75 m² (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. 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 2026-03-30, 684 333 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-170218-26: 2026-04-01, D-2026-00120471:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 12 inteckningar om 765 800 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	16 000 kr	1955-12-28	55/2776	
2	20 800 kr	1955-12-28	55/2777	
3	14 700 kr	1956-12-27	56/2741	
4	4 000 kr	1955-11-16	55/2164	
5	10 000 kr	1955-12-28	55/2775A	
6	31 300 kr	1981-09-23	81/4135	
7	30 000 kr	1985-05-15	85/2513	
8	60 000 kr	1985-05-15	85/2514	
9	240 000 kr	1989-06-14	89/4224	
10	110 000 kr	1991-03-06	91/1443	
11	60 000 kr	1991-03-06	91/1444	
12	169 000 kr	2015-07-14	D-2015-00309792:2	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 984 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 880 000 kr

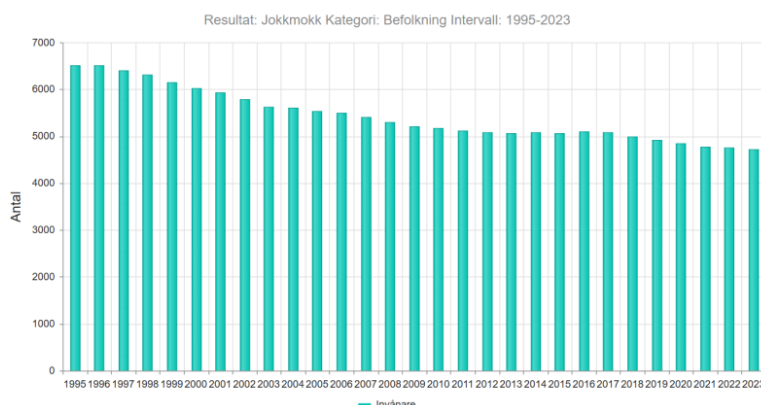
varav mark 104 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Jokkmokks kommun ligger i den nordvästra delen av Norrbottens län, i Lappland. Kommunen består av vidsträckta fjäll- och skogsområden, där Jokkmokk är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 4 728 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Jokkmokk. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

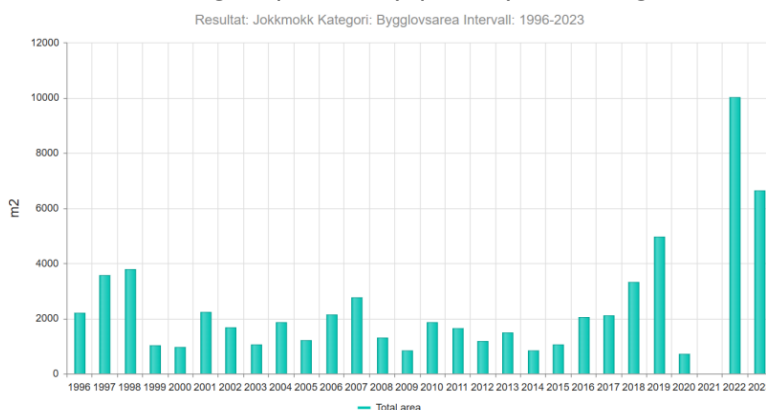
Jokkmokks kommun har en yta på cirka 19 334 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom riksväg 97 och E45, som passerar genom kommunen och kopplar Jokkmokk till omkringliggande områden. Jokkmokks kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett busnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Närmaste järnvägsstation finns i Murjek, cirka 60 km från Jokkmokk, med tågförbindelser till bland annat Luleå och Kiruna. Den närmaste flygplatsen är Luleå Airport, belägen cirka 2,5 timmar med bil från Jokkmokk centrum, med flygförbindelser till Stockholm och andra destinationer. De största närliggande städerna är Luleå, Gällivare och Boden, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Jokkmokk är en kommun med sektorer inom offentlig verksamhet, turism, hantverk och energi. Kommunen har över 1 400 registrerade företag, de flesta är enskilda firmor. Jokkmokks kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Jokkmokks kommun, Vattenfall och Sameskolstyrelsen samt Region Norrbotten. Energisektorn, med Vattenfalls vattenkraftverk, är viktig för kommunens näringsliv. Utöver detta spelar turism och besöksnäringen en viktig roll med sevärdheter som världsarvet Laponia, det samiska kulturarvet som Åttio Svenskt Fjäll- och Samemuseum och Jokkmokks marknad, en av Sveriges äldsta och mest kända marknader. Jokkmokks kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som det historiska längdskidloppet Nordenskiöldsloppet, Jokkmokks marknad och olika friluftaktiviteter, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som fjällvandring, fiske och jakt i den orörda lappländska naturen, är också viktiga delar av turismen i Jokkmokks kommun.

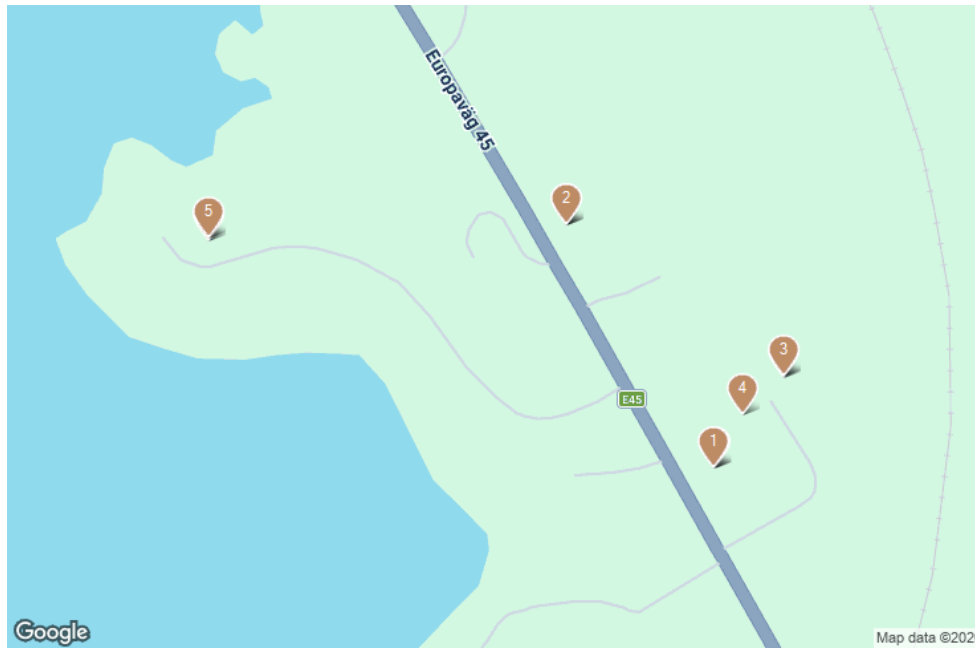
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan 10 000 m² (år 2022) till knappt något (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

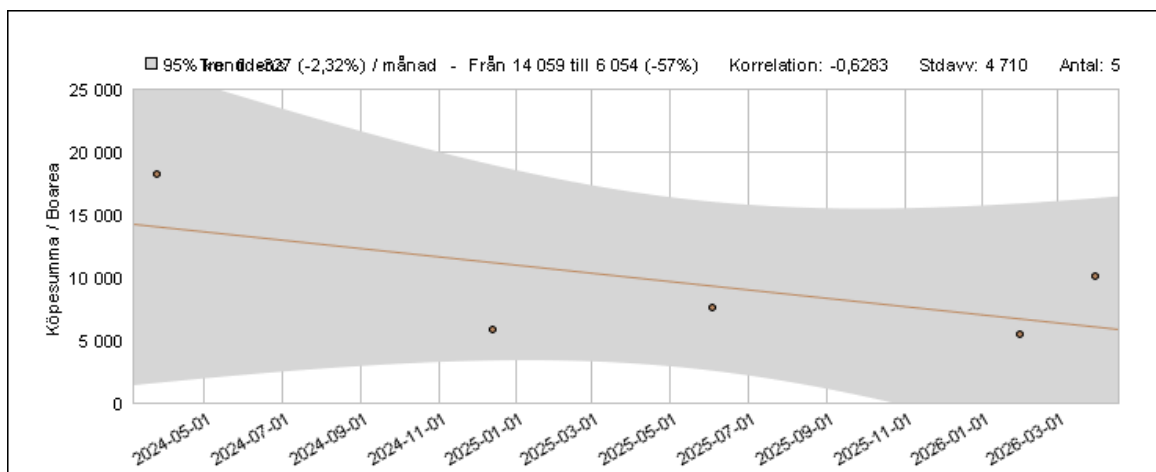


8.2 Ortsprisanalys

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 89 - 144 m², standardpoäng 23 - 34, byggår 1946 - 1989, areal tomt 842 - 1 585 m² under perioden 2024-03-25 och framåt.

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 600 000 - 1 625 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 454 - 18 258 kr/m² med medel 9 465 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 3,0 med medel 1,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Jokkmokk	Kåbdalis 4:24	2026-03-30	93	60	27	1950	1 585	E	L	2,3	10 107	940 000
Jokkmokk	Kåbdalis 4:27	2026-01-30	110	100	23	1946	1 085	E	L	1,6	5 454	600 000
Jokkmokk	Kåbdalis 4:48	2025-06-03	117	71	34	1976	964	E	L	1,2	7 606	890 000
Jokkmokk	Kåbdalis 4:41	2024-12-13	144	53	29	1975	1 080	E	L	1,2	5 902	850 000
Jokkmokk	Kåbdalis 4:54	2024-03-25	89	12	28	1989	842	N	L	3,0	18 258	1 625 000
Medel										1,9	9 465	

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 med anslutning mot väg E45 samt normal standard. Normalt / sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 200 000 kr, motsvarande 6 522 kr/m².

Större och äldre fastighet med normal standard och skick på entreplanet men med eftersatt underhåll på övre planet.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

1 200 000 KRONOR

Enmiljontvåhundrausenkronor

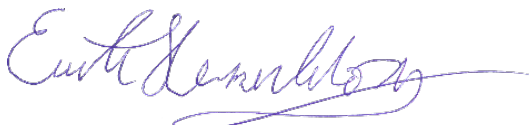
Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	6 522
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,22

Västerbotten 2026-06-18

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad med vidbyggt garage, gul träpanel, vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, gul träpanel, vita detaljer.



Foto huvudbyggnad med vidbyggt garage, gul träpanel, vita detaljer.



Foto huvudbyggnad med vidbyggt garage, gul träpanel, vita detaljer.



Foto huvudbyggnad altan..



Foto tomt grön gräsmatta, träd.

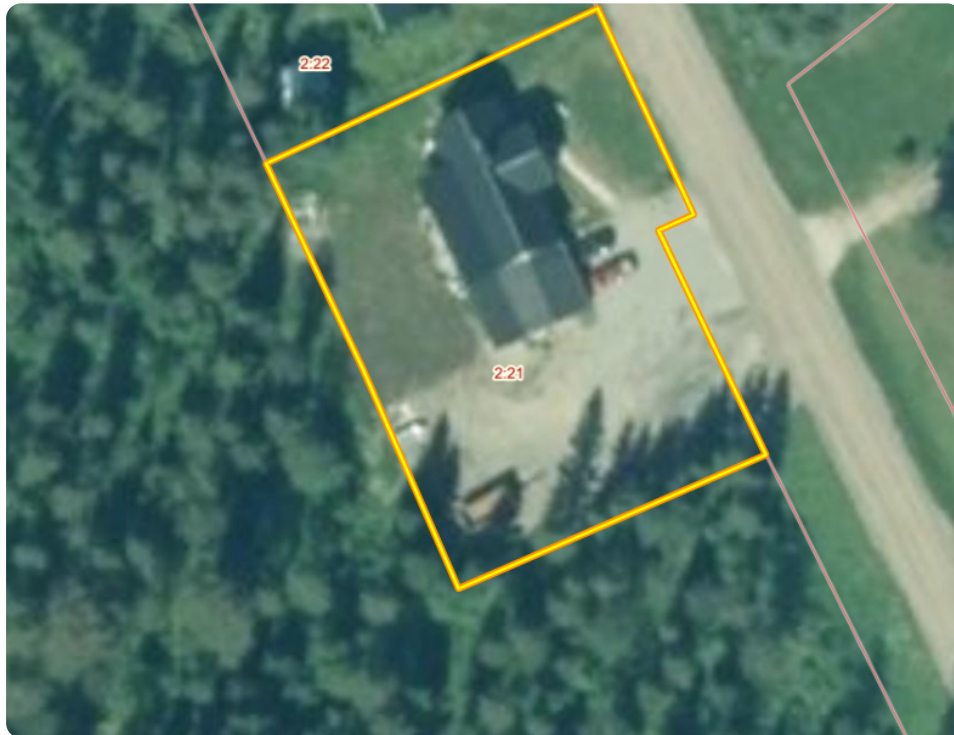
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

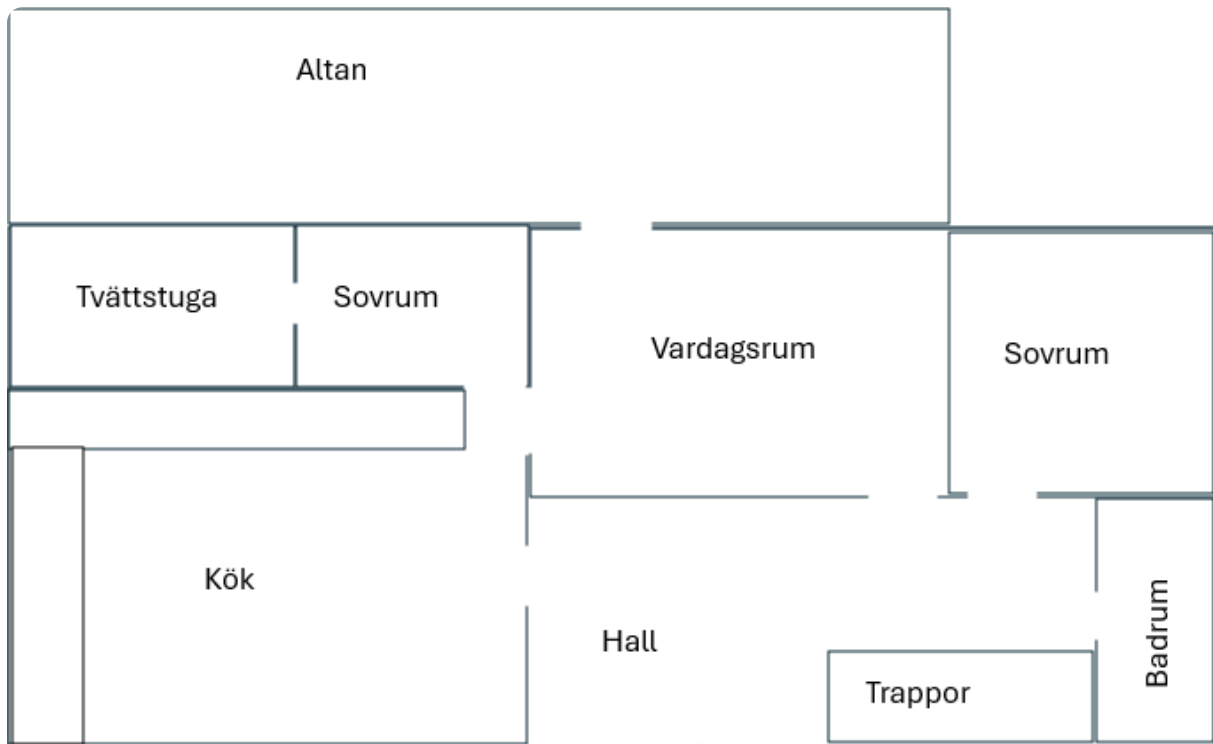


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

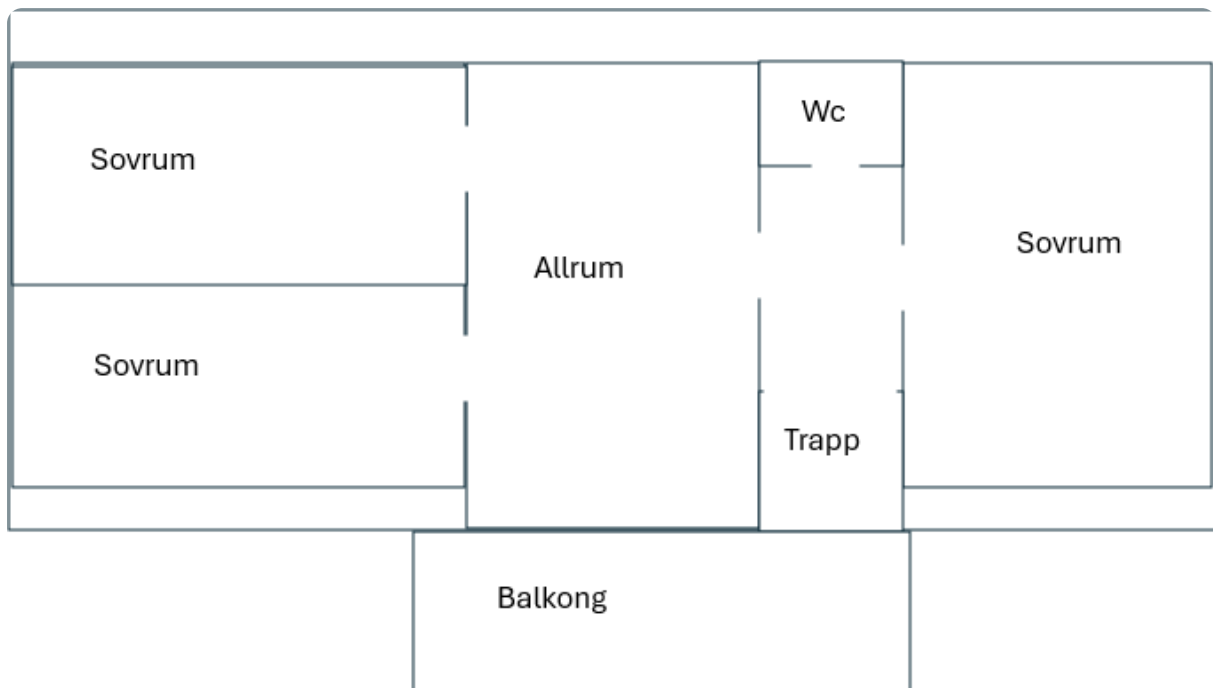


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.