

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

LULEÅ

Fastighetsbeteckning

RÅNEÅ 7:48

Värdetidpunkt

2026-06-10



Foto huvudbyggnad, ljusgrön träpanel vita detaljer.

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	19
	Bilaga III Planritningar	21

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 2026-06-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LULEÅ RÅNEÅ 7:48
Adress	Västiåkervägen 64 955 32 Råneå
Område	Råneå
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-627-26-25
Nybyggnadsår	1929
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

RÅNEÅ 7:48 i Luleå kommun ligger 39 km från centralorten och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 108 m², fördelat på 5 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom 2 förråd och garage med förråd och bastu.

Markarealen uppgår till 16 120 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd, buskar och betesmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026
2 900 000 KRONOR
Tvåmiljonerniohundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 755 tkr - 3 045 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	22 308
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,97

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 2026-05-29 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog 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.

Källa: Metria

Naturvardsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
NATURA_2000_OMRÅDE	2000-07-06	2580-P2025/21
Råneälven	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
Området redovisas inte i registerkartan		

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	16 120 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta, träd, buskar och betesmark
Läge	Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning	Gles bebyggelse och skog/natur
Avstånd	39 km till kommunens centralort 1 km till annan service

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	1-kammarbrunn	
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
	Kommunen har ställt krav på att avloppet måste uppdateras.	

Bredband via fiber Ja Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1929	Källa: Metria

Boarea	130 m ²	Källa: Besiktning
	Fördelat på 5 rum och kök	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, sovrum, wc.	
Våning 1 tr	Hall, badrum, 3 sovrum.	
Grund	Torpargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Plåt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Panel	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	Källa: Fastighetsägaren
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Vinkel kök	
	Normal standard, Något sämre skick än normalt.	
	Äldre kök	
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar Målade	
	WC, tvättställ	
	Normal standard, Något sämre skick	
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, dusch, tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Cylinda)	
	Normal standard, normalt skick	
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick	

5.5 Övriga byggnader

Garage med förråd och bastu	Betongplatta, trästomme, träpanel, plåttak,, el, vatten, avlopp
	Garage med bastu och dusch.

	Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 85 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Trästomme, träpanel, plåttak, Förrådet står på grannens mark men enligt fastighetägaren så har han servitut på den markbiten. Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Trästomme, träpanel, plåttak, Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Folksam

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns normalt med saker förutom några trasiga bilar..

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 2026-02-27, 741 426 SEK jämte ränta och kostnader, Tredskodom T 4073-25: 2026-04-20, D-2026-00144389:1
Förbud att släppa ut avloppsvatten, 2024-05-28, Dnr: M-2024-2191: 2024-06-18, D-2024-00192745:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 11 inteckningar om 2 024 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	153 000 kr	1997-06-18	97/4535	
2	77 000 kr	1997-06-18	97/4536	
3	20 000 kr	1999-05-11	99/2253	
4	95 500 kr	2008-09-15	08/18471	
5	836 000 kr	2014-06-26	14/14247	
6	124 500 kr	2015-01-19	D-2015-00020599:1	
7	67 300 kr	2016-05-16	D-2016-00216372:1	
8	3 000 kr	2018-07-05	D-2018-00341281:1	
9	111 200 kr	2021-09-27	D-2021-00424742:2	
10	299 000 kr	2021-11-22	D-2021-00528277:2	
11	237 500 kr	2022-04-11	D-2022-00153283:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTEN OCH AVLOPP	LAST	LEDNINGSRÄTT	25-F1986-894.2
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: -			
Last: Luleå RÅNEÅ 7:48			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 944 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 531 000 kr

varav mark 413 000 kr

Justerat taxvärde 1 471 000 kr

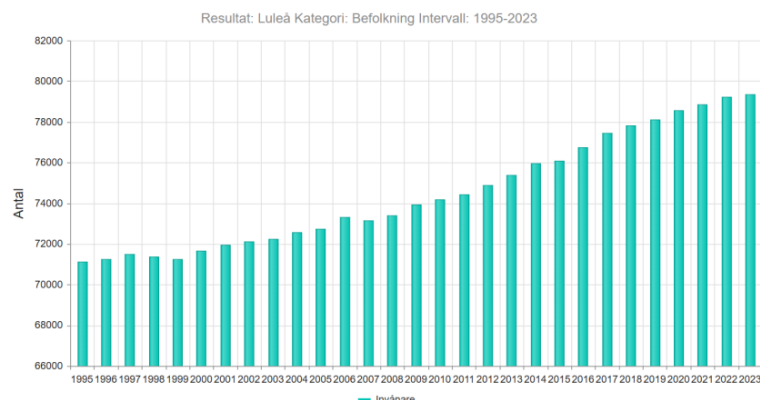
Källa: Beräknat

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

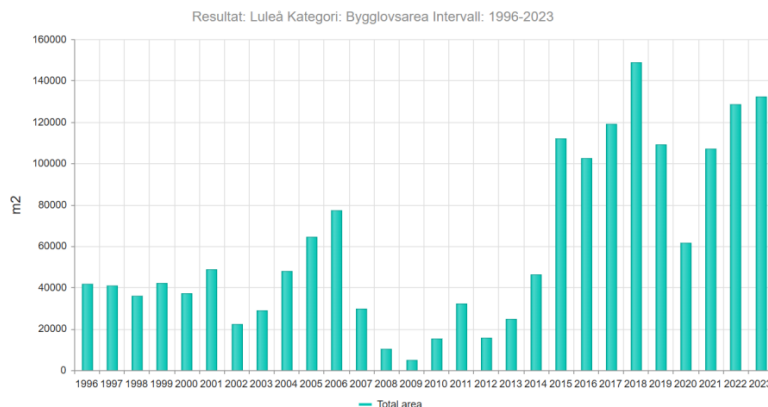
Luleå kommun har en yta på cirka 4 912 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 97, som passerar genom kommunen och kopplar Luleå till omkringliggande områden. Luleå kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk 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.

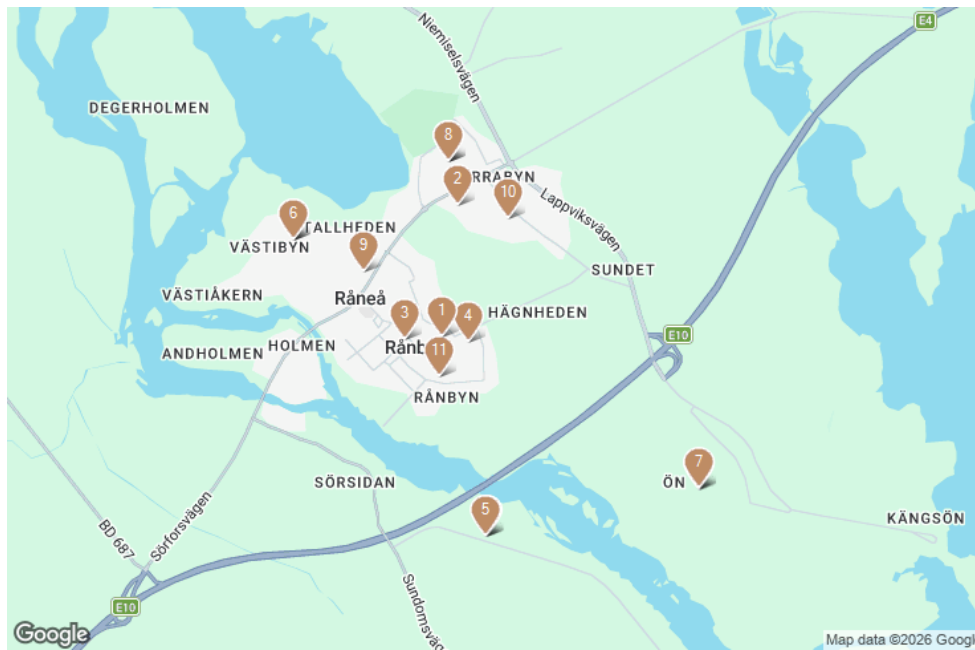
Byggnande i kommunen

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:

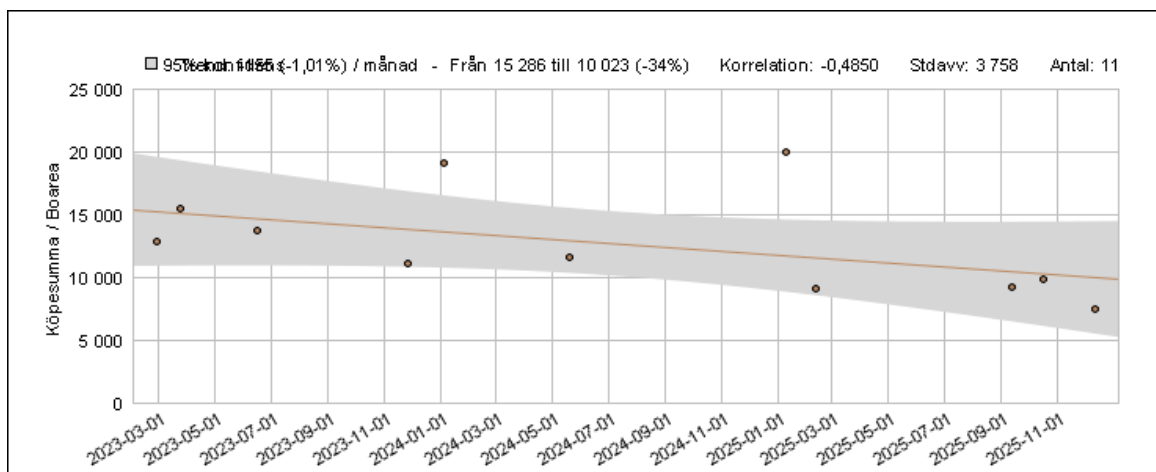


8.2 Ortsprisanalys

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 - 137 m², standardpoäng 25 - 49, byggår 1909 - 1994, areal tomt 1 011 - 3 210 m² under perioden 2023-02-27 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 950 000 - 2 695 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 539 - 19 962 kr/m² med medel 12 715 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 1,9 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
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 19:69	2025-02-12	120	30	32	1967	1 359	E	L	1,0	9 166	1 100 000
Luleå	Råneå 10:109	2025-01-10	135	13	27	1994	3 210	E	L	1,8	19 962	2 695 000
Luleå	Råneå 5:97	2024-05-20	120	72	25	1955	2 232	E	L	1,7	11 666	1 400 000
Luleå	Råneå 15:68	2024-01-04	120		32	1992	1 217	E	L	1,9	19 166	2 300 000
Luleå	Råneå 13:141	2023-11-27	135	80	27	1964	1 048	E	L	1,6	11 111	1 500 000
Luleå	Råneå 10:83	2023-06-16	126	45	34	1975	1 556	E	L	1,5	13 809	1 740 000
Luleå	Råneå 14:29	2023-03-24	123	99	49	1925	1 011	E	L	1,4	15 447	1 900 000
Luleå	Råneå 24:34	2023-02-27	120	56	29	1981	1 334	E	L	1,4	12 916	1 550 000
Medel										1,4	12 715	

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 strandtomt samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 900 000 kr, motsvarande 22 308 kr/m².

Fastigheten på mycket stor tomt som har ett 85 kvm stort garage med bastu och dusch, boningshuset håller normalt skick och standard.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

2 900 000 KRONOR

Tvåmiljonerniohundratusenkronor

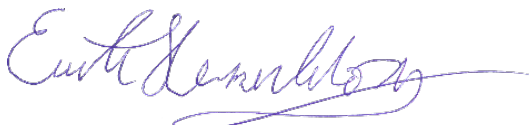
Bedömt värdeintervall 2 755 tkr - 3 045 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	22 308
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,97

Västerbotten 2026-06-15

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, ljusgrön träpanel vita detaljer



Foto huvudbyggnad, ljusgrön träpanel vita detaljer



Foto huvudbyggnad, ljusgrön träpanel vita detaljer



Foto huvudbyggnad, ljusgrön träpanel vita detaljer



Foto förråd och garage rödmålad träpanel vita detaljer



Foto garage rödmålad träpanel vita detaljer



Foto garage rödmålad träpanel vita detaljer



Foto förråd rödmålad träpanel vita detaljer



Foto tomt

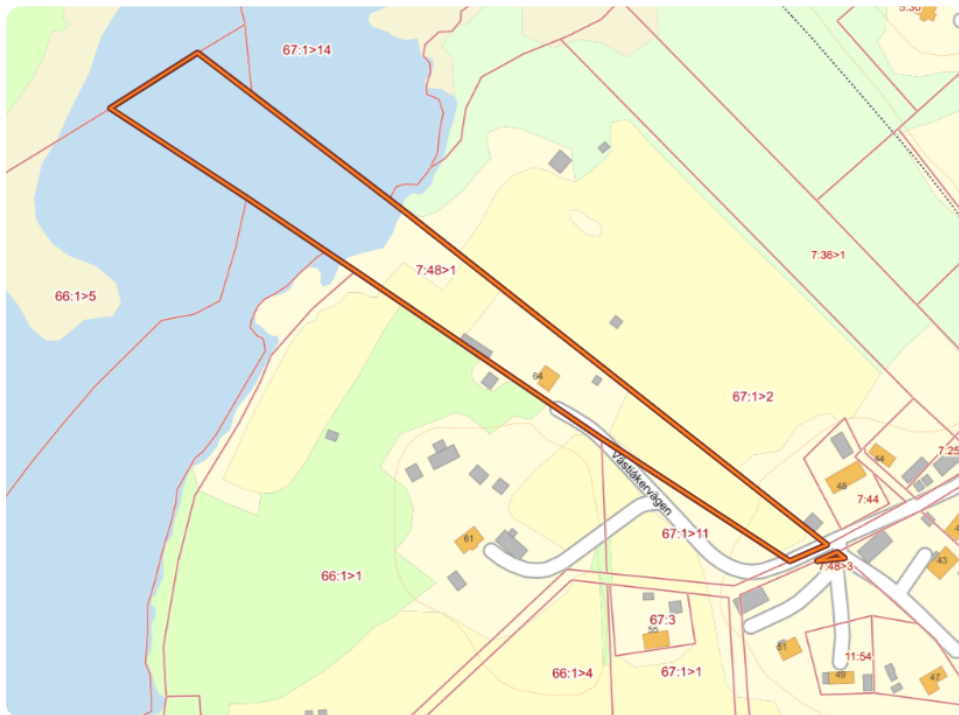


Foto tomt

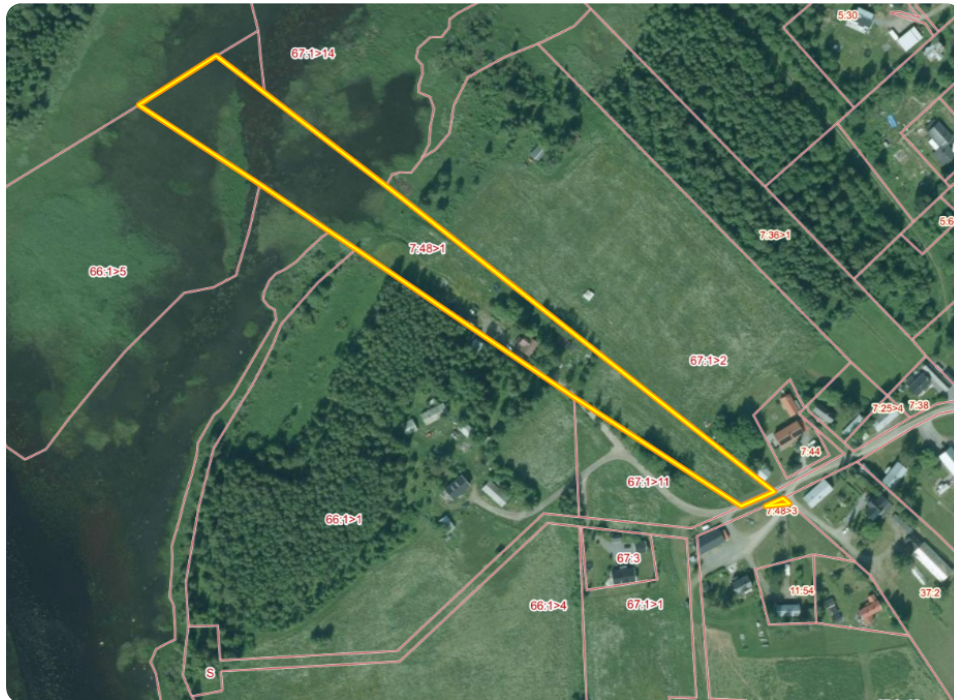
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

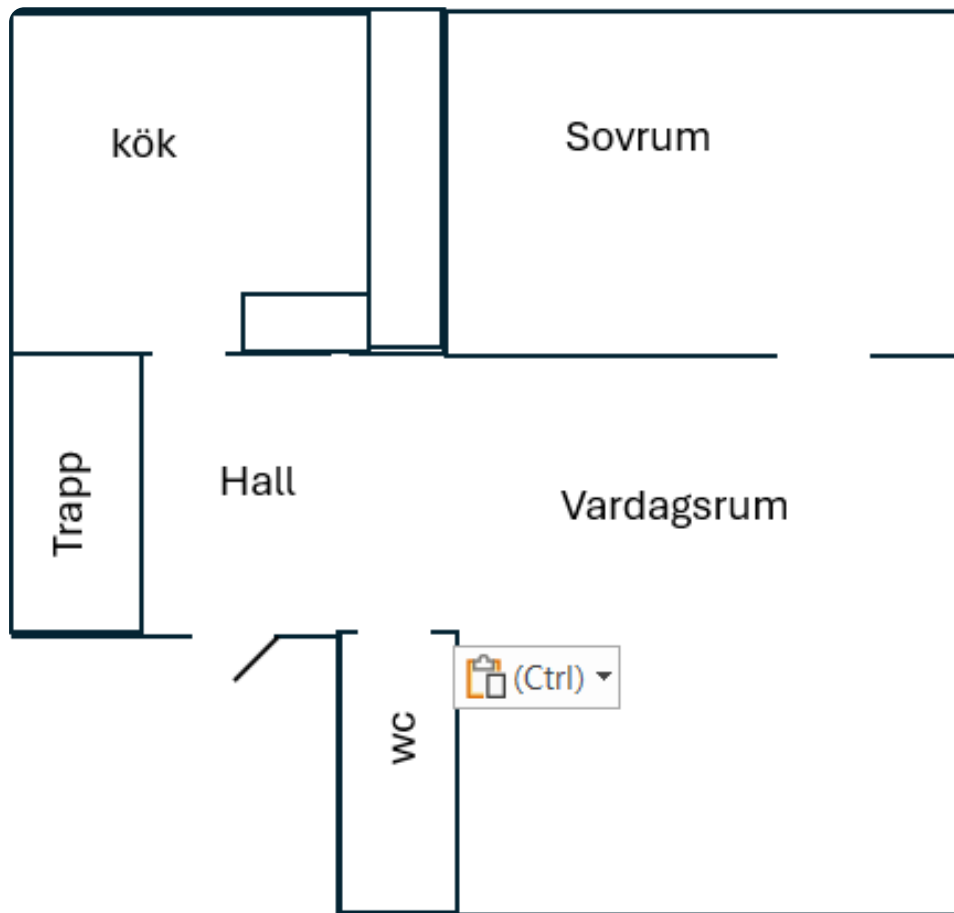


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

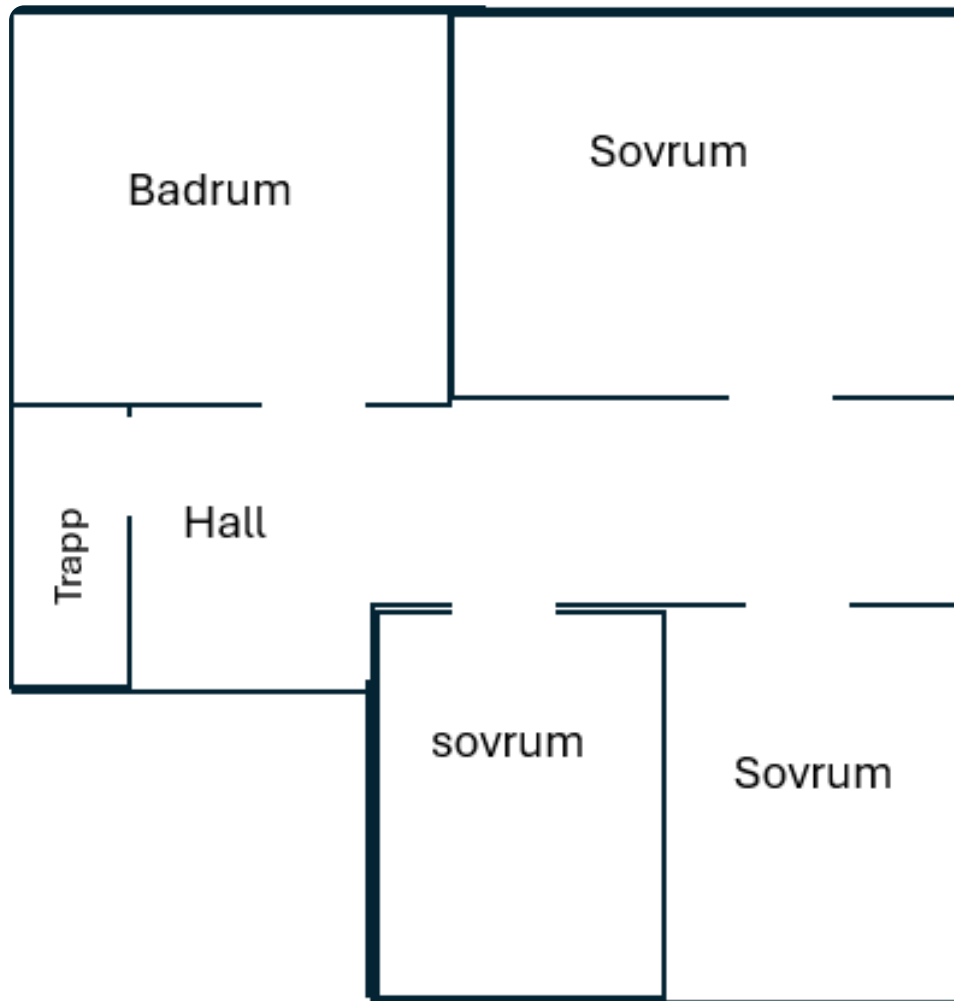


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övreplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.