

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

PITEÅ

Fastighetsbeteckning

SIKFORS 5:29

Värdetidpunkt

2025-12-25



Foto huvudbyggnad med vidbyggt gargae, rödmålad 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	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	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 2025-12-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	PITEÅ SIKFORS 5:29
Adress	Sikforsvägen 26 94294 Sikfors
Område	Piteå landsdistrikt
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2255-25-25
Nybyggnadsår	1947
Värdeår	1947
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SIKFORS 5:29 i Piteå kommun ligger 32 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med suterräng. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 158 m², fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 93 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage och förråd.

Markarealen uppgår till 4 381 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 808 tkr - 893 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 380
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,20

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 2025-12-17 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.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Naturvårdsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	2022-11-01	2581-P2024/6
Svensbyfjärden vattenskyddsområde	Laga kraft: 2022-11-01	
Anmärkningar		
Beslutande myndighet: Länsstyrelsen i Norrbottens län		

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 4 381 m²
Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar
Läge Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning Villor
Avstånd 32 km till kommunens centralort
 Förskola/skola och mataffär finns i närområdet.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*

Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej *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 1947	Källa: Metria
Boarea	158 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 7 rum och kök	
Biarea	93 m ²	
Våningar	Två plan med källare i suterräng	
Källarvåning	pannrum, tvättstuga ,bastu, sovrum, förråd	
Entréväning	Hall, badrum, kök, vardagsrum, två sovrum,	
Våning 1 tr	Hall, wc, tre 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	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Köksfläkt (Gorenje), diskmaskin (Bosch), kyl/frys (Electrolux), gasspis (Gorenje)	
	Rakt kök med matplats	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum 2		

	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar målad
	WC, tvättställ
	Normal standard, sämre skick
Hygienrum 3	Bastu med dusch på suterrängvåning, golv plastmatta, väggar plastmatta, träpanel
	Dusch, bastu
	Låg standard, sämre skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Samsung), torktumlare (Bosch), bubbelbadkar
	Golv Betong, väggar Träpanel
	Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Äldre hus med delvis eftersatt underhåll.

5.5 Övriga byggnader

Garage	Platta. trästomme, träpanel, el, avlopp
	Vidbyggt garage
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 25 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Trästomme, träpanel, plåttak
	Låg standard, sämre skick. Äldre, låg standard och skick.
	Byggnadsarea: 6 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..

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 2025-09-22, 1 097 528 SEK. Beslutsnr 12254790400: 2025-09-24, D-2025-00341226:1
Utmätning 2025-09-22, 1 097 528 SEK. Beslutsnr 12254790160: 2025-09-24, D-2025-00341636:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 665 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	150 000 kr	2002-04-24	02/7274	
2	100 000 kr	2003-04-02	03/6801	
3	100 000 kr	2005-10-21	05/23963	
4	100 000 kr	2012-09-14	12/27744	
5	215 000 kr	2019-02-06	D-2019-00086733:1	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
PITEÅ SIKFORS GA:17

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 709 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 405 000 kr

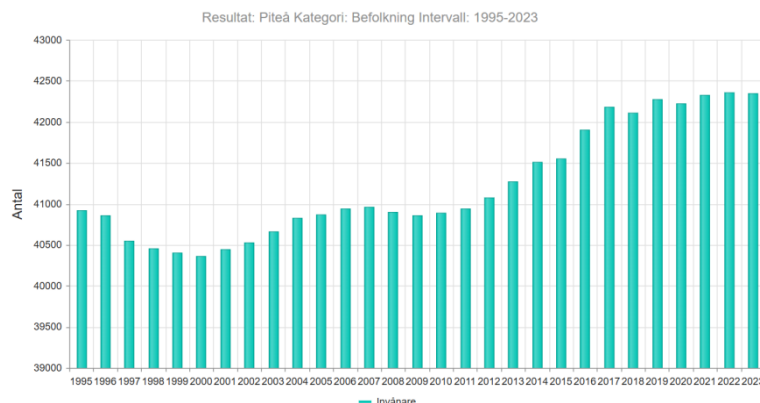
varav mark 304 000 kr

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

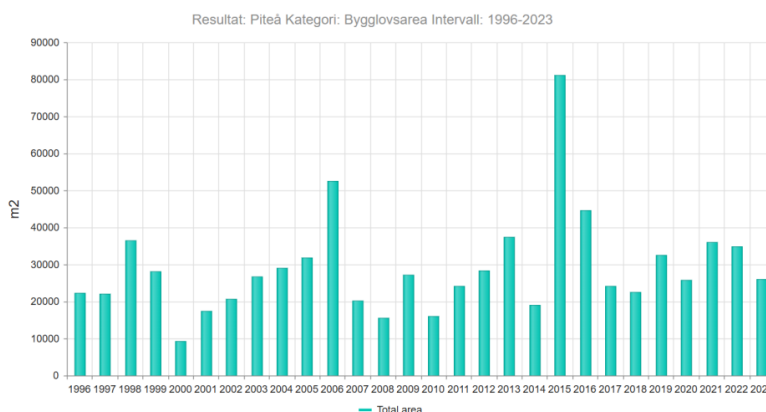
Piteå kommun har en yta på cirka 4 641 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 94, som passerar genom kommunen och kopplar Piteå till omkringliggande områden. Piteå kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett omfattande 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:

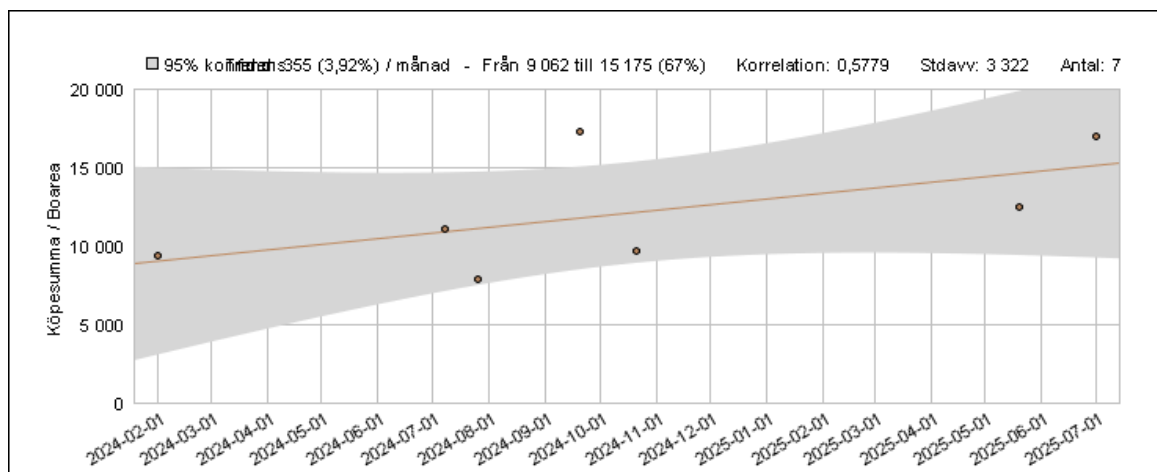


8.2 Ortsprisanalys

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, 120 med boyta 73 - 160 m², standardpoäng 22 - 35, byggår 1909 - 1979, areal tomt 953 - 23 535 m² under perioden 2024-02-01 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 580 000 - 1 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 945 - 17 333 kr/m² med medel 12 140 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,4 - 3,5 med medel 2,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Piteå	Sikfors 4:30	2025-07-01	100	126	22	1929	23 535	E	L	3,5	17 000	1 700 000
Piteå	Sikfors 9:24	2025-05-20	80		29	1954	1 002	E	L	2,2	12 500	1 000 000
Piteå	Sikfors 3:26	2024-10-21	160	60	35	1979	1 826	E	L	1,4	9 687	1 550 000
Piteå	Sikfors 9:23	2024-09-20	75		28	1945	1 414	E	L	3,0	17 333	1 300 000
Piteå	Sikfors 5:25	2024-07-26	73		23	1942	1 519	E	L	1,7	7 945	580 000
Piteå	Sikfors 10:16	2024-07-08	140		30	1909	4 477	E	L	3,2	11 107	1 555 000
Piteå	Sikfors 14:1	2024-02-01	85	134	28	1961	953	E	L	1,9	9 411	800 000
Medel										2,4	12 140	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 850 000 kr, motsvarande 5 380 kr/m². Äldre hus med äldre ytskikt på större tomt med delvis eftersatt underhåll såväl invändigt som utvändigt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

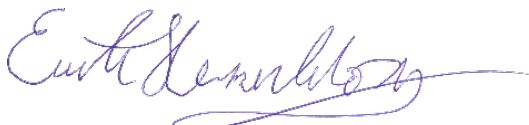
Bedömt värdeintervall 808 tkr - 893 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 380
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,20

Umeå 2025-12-29

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel, vita detaljer, snö på mark.



Foto huvudbyggnad med vidbyggt gargae, rödmålad träpanel, vita detaljer.



Foto, utsikt balkong skog, Pitetälv.



Foto huvudbyggnad, suterräng, rödmålad träpanel, vita detaljer.



Foto förråd, rödmålad träpanel, vita detaljer.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

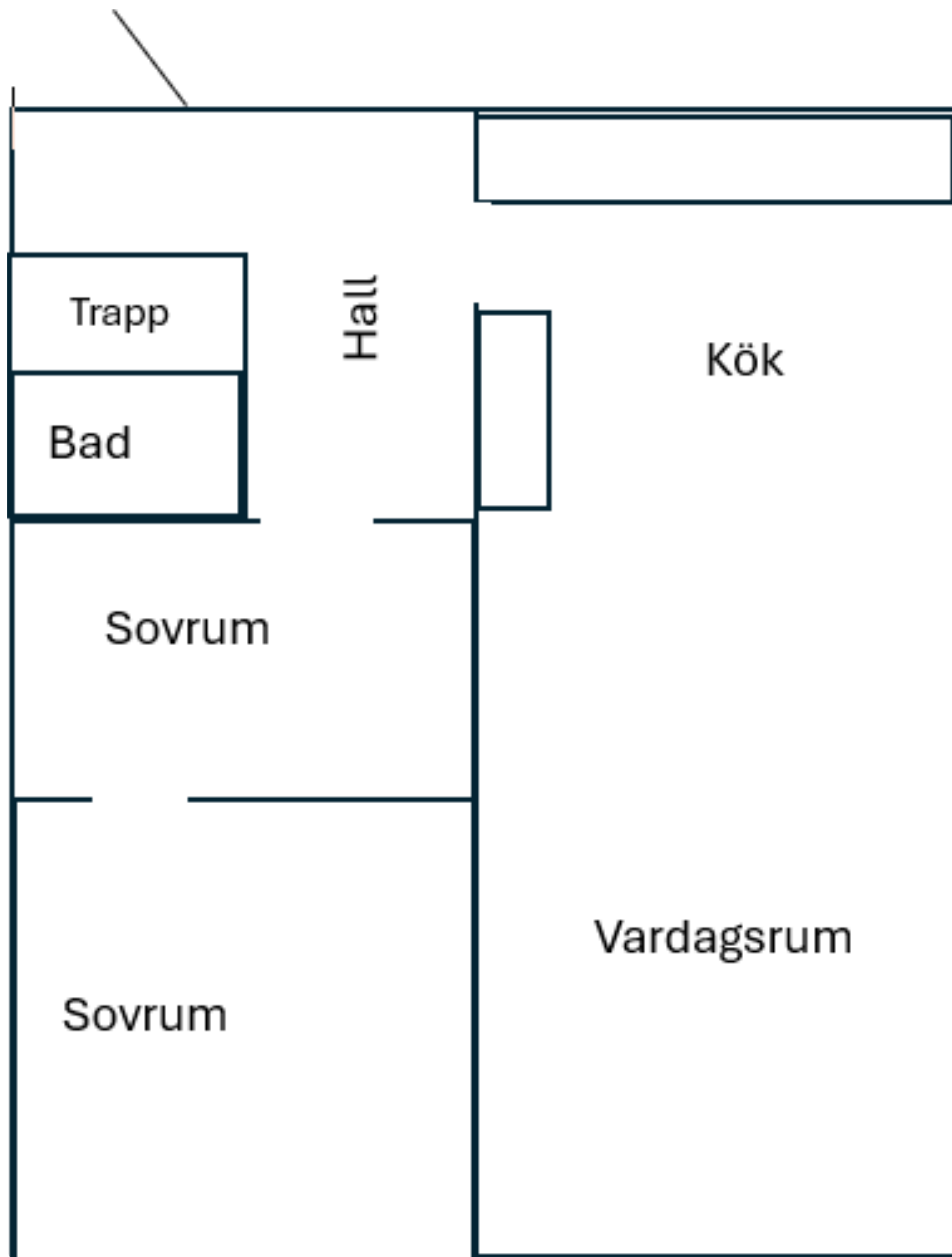


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

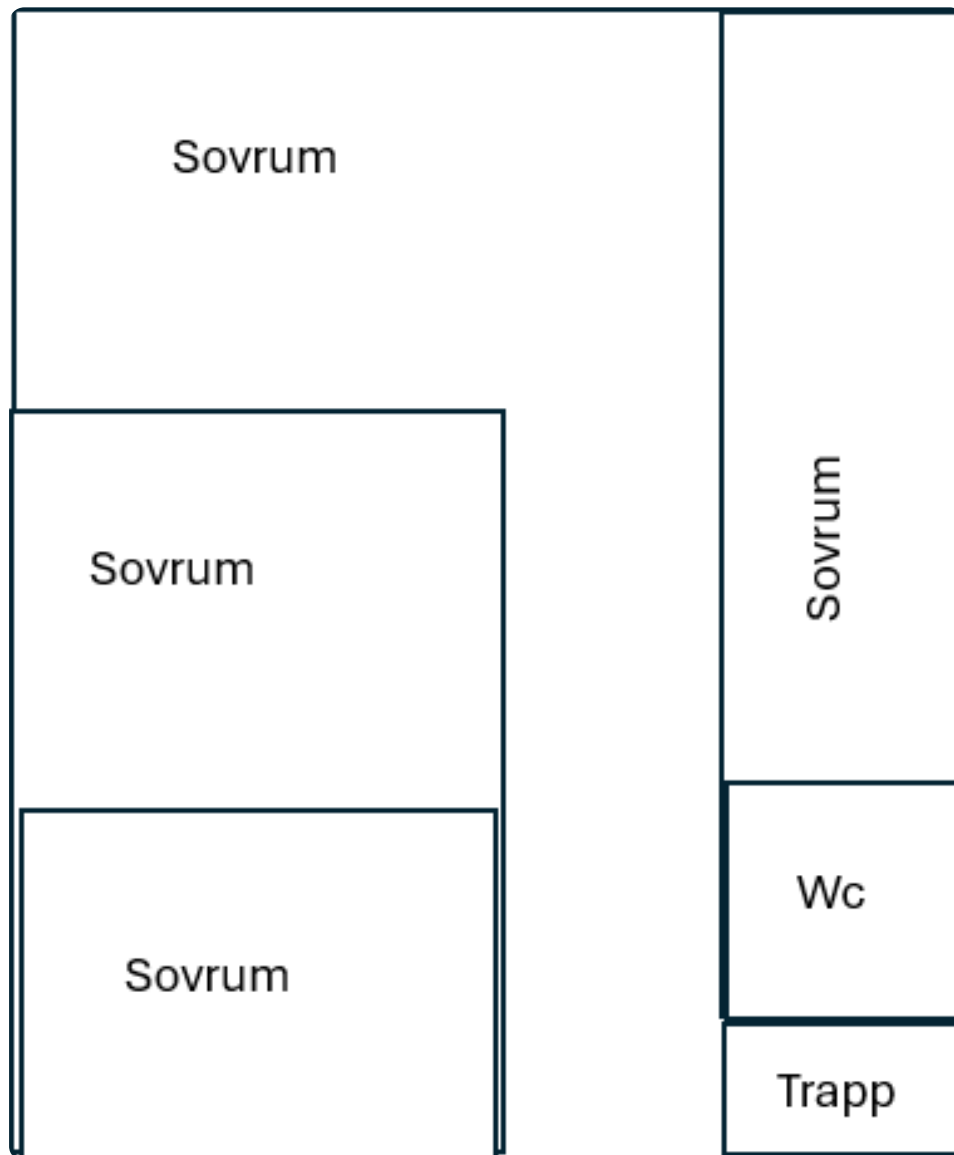


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. 1 trappa. skalenlig, avvikelse kan förekomma.