

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

PITEÅ

Fastighetsbeteckning

VARGEN 27

Värdetidpunkt

2002-07-01



Foto huvudbyggnad, gulmålad träpanel med 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	1
1.1	Uppdragsgivare	1
1.2	Syfte och ändamål	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Särskilda förutsättningar	1
2	VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
2.1	Värderingsobjekt	2
2.2	Allmän beskrivning	2
2.3	Ekonomiska förhållanden	2
2.4	Marknadsvärde	3
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1	Sakuppgifter	4
3.2	Besiktning	4
4	HÅLLBARHET	5
4.1	Energideklaration	5
4.2	Miljöcertifiering	5
4.3	Miljöbelastningar	5
5	BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1	Planförhållanden	6
5.2	Tomt	6
5.3	Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	6
5.4	Försäkring	6
5.5	Byggnadsbeskrivning	6
5.6	Areor, beskrivning och alternativanvändning	8
5.7	Underhållsbehov och investeringar	8
5.8	Servitut, inskrivningar	8
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1	Begreppet marknadsvärde	9
6.2	Värderingsmetod	9
6.3	Värderingsstandard	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	Kontraktssammanställning	11
7.2	Areor och hyror	11
7.3	Vakanser och hyresförluster	12
7.4	Drift- och underhåll, hyresgästanpassning	12
7.5	Taxeringsvärde	13
7.6	Fastighetsskatt	13
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1	Marknadsanalys	14
8.2	Områdesbeskrivning	16
8.3	Fastighets- och hyresmarknad	18
9	ORTSPRISMETOD	19
9.1	Ortsprisanalys	19
9.2	Areametod	20
9.3	Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	20
9.4	Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	21
10	AVKASTNINGSMETOD.....	22
10.1	Förutsättningar och antaganden	22
10.2	Driftnettoprogno	22
10.3	Kalkylränta	23
10.4	Avkastningsbaserat marknadsvärde	23

11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	24
11.1	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	24
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	24
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	25

Bilagor

Bilaga I	<i>Känslighetsanalys</i>
Bilaga II	<i>Karta</i>
Bilaga III	<i>Fotografier</i>
Bilaga IV	<i>Fastighetsdatautdrag</i>

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 undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-07-01.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Fastigheten är under ombyggnation från lokal till hyreshus och innehåller 6 lägenheter som alla är stomklara. Dvs saknar ytlager, kök, hygienutrymmen.

Bedömda hyror extern hyresgäst förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga. Beräknat taxeringsvärde enligt Skatteverkets beräkningsmodell.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Vargen 27
<i>Adress</i>	Prästgårdsgatan 11
<i>Kommun</i>	Piteå
<i>Område</i>	Centrum
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-133-26-25
<i>Nybyggnadsår</i>	1875
<i>Värdeår</i>	2021
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Piteå centrum. Omgivande bebyggelse utgörs av hyreshus och kommersiella lokaler. Byggnaden är uppförd 1875 och ombyggd 2021 i 2 plan med vind. Torpargrund på mark. Fasad av trä och yttertak av plåt. Fönster, 2-3-glas. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 582 kvm. Uppvärmning med fjärrvärme. Tomtarealen uppgår till 437 kvm. Asfalterad innergård med ca 5 parkeringsplatser.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter uppgår till 1 048 Tkr/år, motsvarande 1 800 kr/kvm BOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 323 Tkr/år, motsvarande ca 555 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 10 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 100 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 1,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 8,9% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juli 2026
8 000 000 KRONOR
Åttamiljoner kronor

Bedömt värdeintervall
7 600 tkr - 8 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	13 746
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,76
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-4,3%
Mot bedömt driftnetto:	8,9%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	7,64

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. 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

Fastigheten besiktigades 2026-04-22 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden/utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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

I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet 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 FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Stadsplan: Vargen kv 1963-03-26

Byggnationen avviker inte från plan/bygglov.

Nuvarande användningsområde överensstämmer med värderingsobjektet gällande bestämmelser.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 437 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades.

5.4 Försäkring

Information saknas

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1875 ombyggnadsår 2021
------------	------------------------

Undergrund	Berg
------------	------

Grundläggningsförfarande	Torpargrund
--------------------------	-------------

Grundmur	Sten
----------	------

Bärande stomme	Trä
----------------	-----

Källarbjälklag	Trä
----------------	-----

Mellanbjälklag	Trä
----------------	-----

Vindsbjälklag	Trä
Taklag	Trä
Fasader	Träpanel
Fönster	2-glas & 3-glas
Dörrar	Glas/trä & Trä
Yttertak	Plåt
Invändiga golvbeläggningar	Parkett, Plastmatta , Golvspånskiva
Invändiga takbeklädnader	Målad skiva, tak reglar,
Invändiga väggbeklädnader	Gips
Köksstandard	Kök saknas i samtliga lägenheter
Uppvärmning	Via Fjärrvärme, Vattenburen
Hygienutrymmen	Badrummen är stomklara, saknar ytlager och inredning.
Tvättstuga	Saknas
Ventilation	Självdreg
Anslutning	Allmänna nät

Övrigt

Samtliga lägenheter är bara stomklara dvs saknar kök, hygien-utrymmen och ytlager.

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

Det finns 6 lägenheter i varierande storlek. *Se planritning i bilaga.*

Summa uthyrningsbar BOA: 582 kvm

Ca 5 st. P-Platser

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen genomgår en total ombyggnation och är invändigt stomklar. Utvändigt håller den normalt skick. Kostnaden för färdigställande beräknas till 4,5 mkr.

5.8 Servitut, inskrivningar

Ledningsrätt Akt: 2581-12/69.1, Ändamål: Fjärrvärme, last

Ledningsrätt. Akt: 2581-12/69.2, Ändamål: Tele, last/

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 14 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 5 000 000 kr.

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

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 kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

6.3 Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

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 anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).

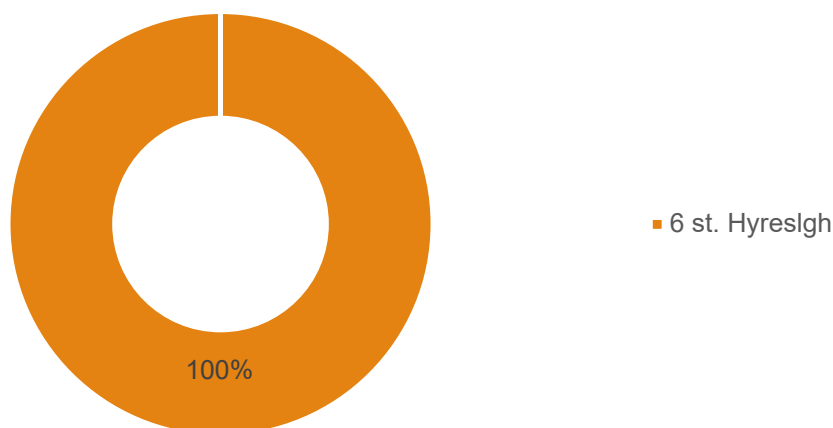
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m²]	Hyra [kr/m²]	Kontrakterat /vakant t.o.m [mm-åå]	Uppsägningstid [mån]	Förlängning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
Hyresgäst	6 st. Hyreslgh	582	1800	okt-26	3 mån	1 mån	100	nej

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna, kontrakterade och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Inre och yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m²]	Utgående hyra 2026 [tkr] [kr/m²]		Marknadsmässig hyra [tkr] [kr/m²]	
6 st. Hyreslgh	582	1048	1800	1048	1800
Summa/snitt	582	1 048	1 800	1 048	1 800

7.3 Vakanser och hyresförluster

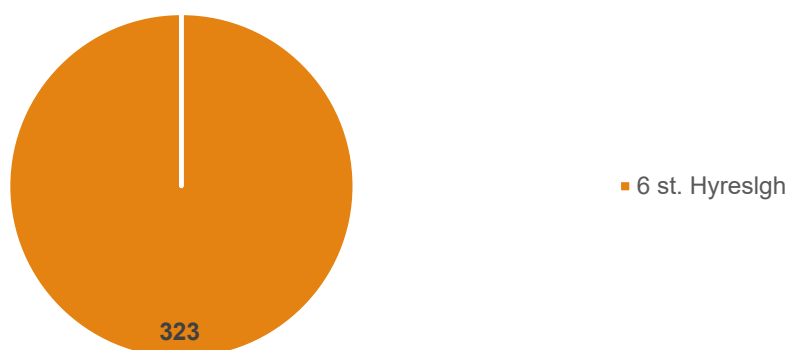
Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som låga. Vakansen bedöms långsiktigt till 1,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgäst Anpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 323 tkr/år och bedöms följa inflationstakten.

Areatyp	Area [m²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m²]	Varav löpande DoU (kr/m²)	Varav periodisk underhåll (kr/m²)
6 st. Hyreslgh	582	323	555	323	555	365	190
Summa/snitt	582	323	555	323	555		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell. Fastighetens taxeringsvärde är beräknat enligt Skatteverkets beräkningsmodell.

Typkod	320
Värdeår	2021

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	9600	0	0	9600
Mark	989	0	0	989
Taxeringsvärde	10589	0	0	10589

Hyreshusenhet, bostäder

-
-

7.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell.

Areatyp	2026	2027	2028	2029	2030
<u>Bostäder</u>					
Fastighetsskattesats [%]	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	10589	10695	10802	10910	11019
Fastighetsskatt [tkr]	10	10	10	10	10
Summa fastighetsskatt [tkr]	10	10	10	10	10

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under första kvartalet 2026.

Under 2026 förväntas den globala ekonomiska aktiviteten dämpas pga konflikten USA/Iran gällande Hormuzsundet. Höjda tullar och ökad inflationsrisk kan bidra till ett ökat globalt pristryck på varor.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling under 2026 och har under första kvartalet 2026 med osäkert omvärldsläge haft en uppgång på ca 8,5 % hittills i år (OMX 30) men med hög volatilitet.

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållens konsumtion steg till 3,2% på årsbasis under våren 2026. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas stärkas successivt under 2026. De högre inkomsterna skapar utrymme för hushållen att antingen spara eller konsumera mer.

Svensk ekonomi

Den svenska kronan har stärkts betydande under inledningen av året samtidigt som den svenska exportmarknaden växer långsamt. De direkta effekterna på svensk BNP av kriget i Mellanöstern är dessutom ytterst begränsade eftersom Sveriges handel med Iran och övriga Mellanöstern utgör en mycket liten andel av svensk utrikeshandel. BNP-tillväxten i Sverige har reviderats ner med 0,5 procent enheter för 2026. Nedrevideringen är främst en följd av att tillgänglig statistik och indikatorer tyder på att tillväxten blir betydligt lägre det första och det andra kvartalet i år än vad som förutsågs i december. Kriget i Mellanöstern har därutöver viss negativ effekt på BNP-tillväxten. Prognosen för arbetslösheten är att den kommer att sjunka under 2026 till 8,5 % och återhämtningen på arbetsmarknaden beräknas ta längre tid och det dröjer till slutet av 2027 innan arbetslösheten har minskat till en ungefär normal nivå. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under början av 2026 och ingen avmattning ses, enligt Konjunkturinstitutet.

Riksbanken prognostiserar en stabil inflation nära inflationsmålet, och styrräntan har varit 1,75 procent sedan Riksbanken i september förra året. Räntan förväntas höjas under

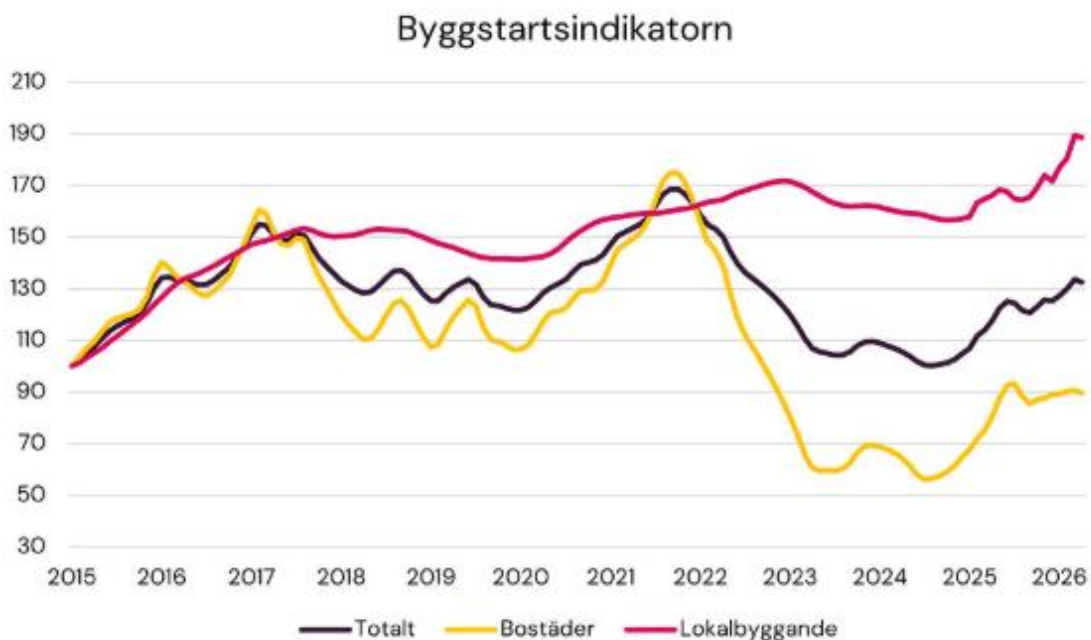
slutet på 2026. Det aktuella marknadsläget medför att osäkerheten i prognoserna bedöms som ovanligt stor.

Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Byggekostnaderna är fortsatt höga, energipriserna är volatila och finansieringskostnaderna ligger fortfarande på en relativt hög nivå även om ränteläget har sjunkit något efter Riksbankens räntesänkningar. Tendenser finns att vakansgraden börjar öka för hyresrätter.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att vara en viktig faktor. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

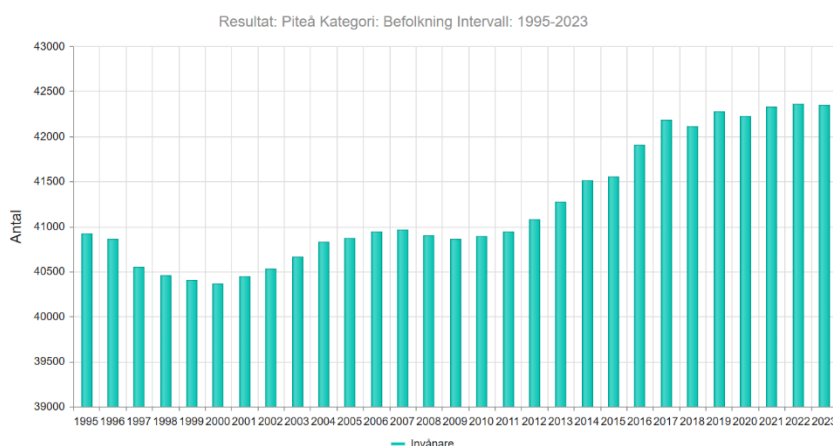
Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt skedde en viss återhämtning under 2024, efter den tidigare kraftiga nedgången. Under 2025 har utvecklingen varit positiv. Jämfört med samma månad i fjol var förändringen + 12,8% i april 2026. Byggstarterna har dock avtagit något under våren 2026.



8.2 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:

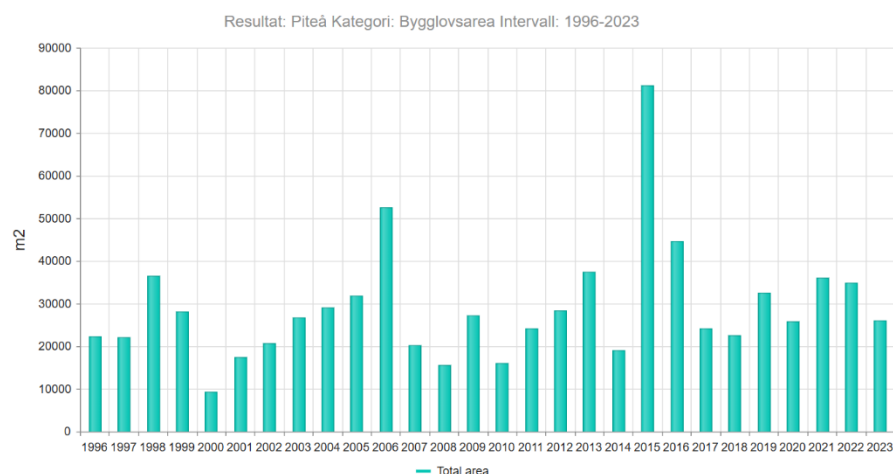
Piteå är en kommun med sektorer inom industri, energi, handel och turism. Kommunen har cirka 3 000 registrerade företag. Piteå kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare.

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.

Byggnad 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:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för flerbostadshus i Piteå kommun, A-läge bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för hyresrätter belägna likt värderingsobjektet samt värdeår 2021 bedöms ligga i intervallet 1 800 till 1 950 kr per kvm, medel på 1 890 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för flerbostadshus bedöms ligga i intervallet 5,25 till 6,75 % och medel på 6 % med en långsiktig vakansnivå på 1 %.

9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

9.1 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 Piteå, Luleå och Skellefteå Kommun under perioden 2023-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 320 samt en köpeskillning som överstiger taxeringsvärdet. Sökningen genererade 14 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 15 030 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,38.

Fastighetsbet		Köpeskilli		Pris/kvm		Areal		Typ kod	K/T	Värdeår
Datum	eckning	Kommun	ng (kSEK)	Area kvm	Area LOA	(kSEK)	kvm			
2026-04-30	LOGGEN 9	Skellefteå	1 350	234	234	5 769	1 260	320	1,43	1975
2026-03-27	FOTBOLLEN 22	Piteå	2 600	334	334	7 784	1 196	320	1,07	1936
2026-02-02	FLÅKTEN 2	Skellefteå	1 500	264	264	5 681	1 205	320	1,23	1968
2025-10-30	GUMSEN 22	Luleå	9 300	490	490	18 979	576	320	1,50	1967
2025-09-01	ÄLGEN 8	Skellefteå	5 370	391	391	13 734	1 105	320	1,18	1987
2025-06-16	OXELN 5	Luleå	7 500	295	295	25 423	836	320	1,34	1948
2025-06-02	RÄVEN 1	Piteå	2 700	193	193	13 989	430	320	1,43	1978
2025-04-30	GÖKEN 7	Skellefteå	4 900	266	266	18 421	1 245	320	1,63	1972
2025-01-02	ÖRNEN 8	Skellefteå	3 500	252	252	13 888	1 081	320	1,25	1945
2024-12-20	ASK 1	Skellefteå	5 600	375	375	14 933	853	320	1,18	1935
2024-05-31	GUMSEN 37	Luleå	6 175	312	312	19 791	626	320	1,47	1952
2024-04-30	SORKEN 2	Piteå	5 500	284	284	19 366	896	320	1,81	1960
2023-06-01	SLÄNDAN 30	Piteå	3 570	298	298	11 979	1 251	320	1,55	1989
2023-03-31	RÖNNEN 10	Luleå	18 000	870	870	20 689	2 184	320	1,23	1935
Medel						15030			1,38	

9.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

Areatyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
6 st. Hyreslgh	582	19 000	11 058
Summa/snitt	582	19 000	11 058
Areametoden			11 058

9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh [tkr]	Fgh-skatt [tkr]	Bedömt driftnetto		Netto-kap. [%]	Delvärde [tkr]
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]		
6 st. Hyreslgh	1048	1800	323	10	715	1229	6,5	11 001
Summa/snitt	1 048	1 800	323	10	715	1229	6,5	11 001
Nettokapitaliseringsmetoden								11 001

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms flera av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 6,5 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 18 951 kr/kvm BOA och 1,04 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	11 058
Nettokapitaliseringsmetod	11 001
Sammanvägt värde ortsprismetoden	11 029

10 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

10.1 Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt nedan. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,5	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	100,0	25,0	1,0	1,0	1,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	1048	1074	1095	1117	1140
Vakans- och hyresförlust	1048	268	11	11	11
Drift och underhåll	331	329	336	343	350
Fastighetsskatt	10	10	10	10	10
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	0	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	-341	466	739	753	769

10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 9,0 %, år 5 till 8,5 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 6,5 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	9,0	8,5	8,5	8,5	8,5
Nettokapitalisering för restväberäkn [%]					6,5
Driftnetto [tkr]	-341	466	739	753	769

Avkastningsbaserat marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	1 708
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	7 986
Avkastningsbaserat marknadsvärde	9 694

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektens köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

11.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	11 058
Nettokapitaliseringsmetod	11 001
Sammanvägt värde ortsprismetoden	11 029
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans:	-270
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	-4 500
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	6 259
Bedömt värde avkastningsmetoden	9 694

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 8 000 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 7 600 000 Kr och 8 400 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per juli 2026
8 000 000 KRONOR
Åttamiljonerkronor

Bedömt värdeintervall
7 600 tkr - 8 400 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	13 746
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,76
<u>Direktavkastning 2026 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-4,3%
Mot bedömt driftnetto:	8,9%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2026</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	7,64

Umeå 2026-07-01

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist

Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

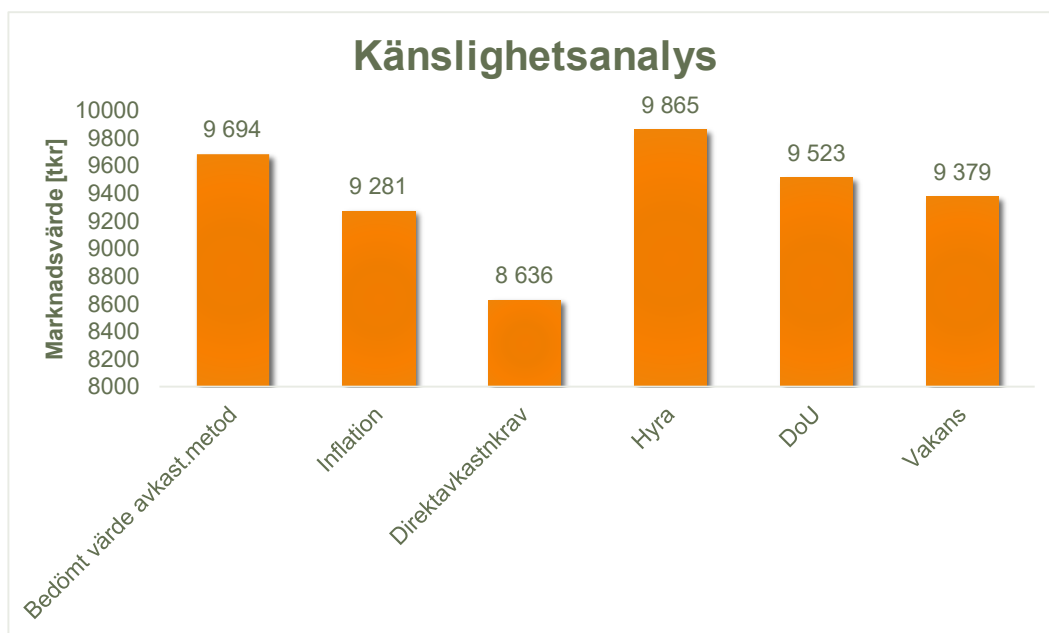


SAMHÄLLSBYGGARNA

BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -1 057 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -1,8%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -315 Tkr vilket motsvarar -3,2%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	9 281	-413	-4,3%
Direktavkastningskrav [%]	1	8 636	-1057	-10,9%
Hyra [kr/m2]	20	9 865	172	1,8%
DoU [kr/m2]	20	9 523	-171	-1,8%
Vakans [%]	2	9 379	-315	-3,2%



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, gulmålad träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, gulmålad träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, gulmålad träpanel med vita detaljer.

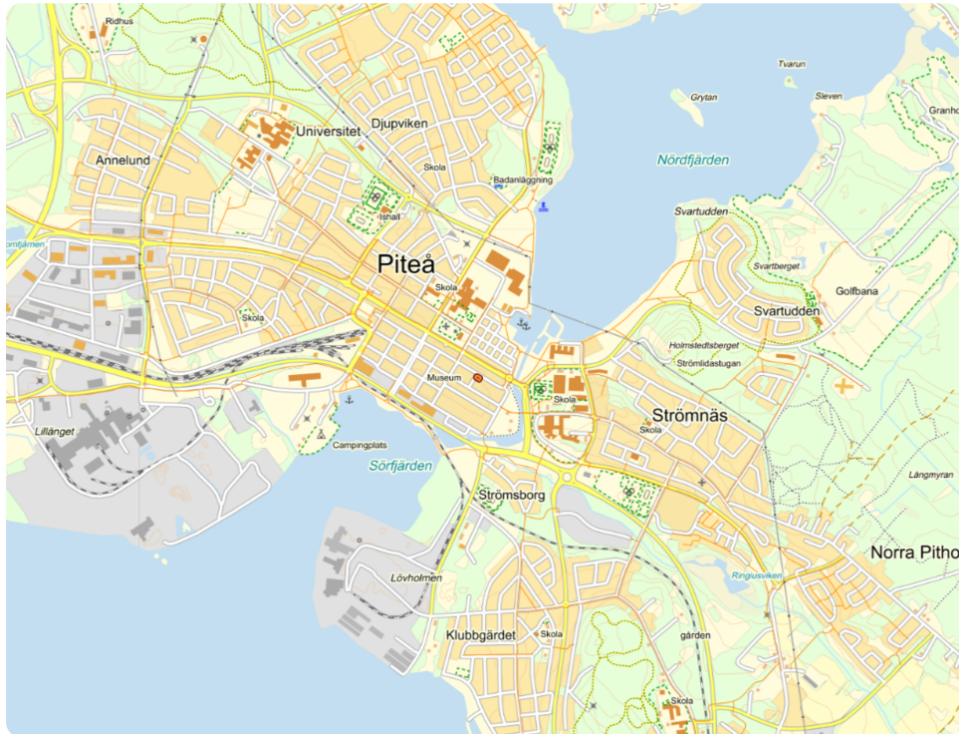


Foto huvudbyggnad, gulmålad träpanel med vita detaljer.

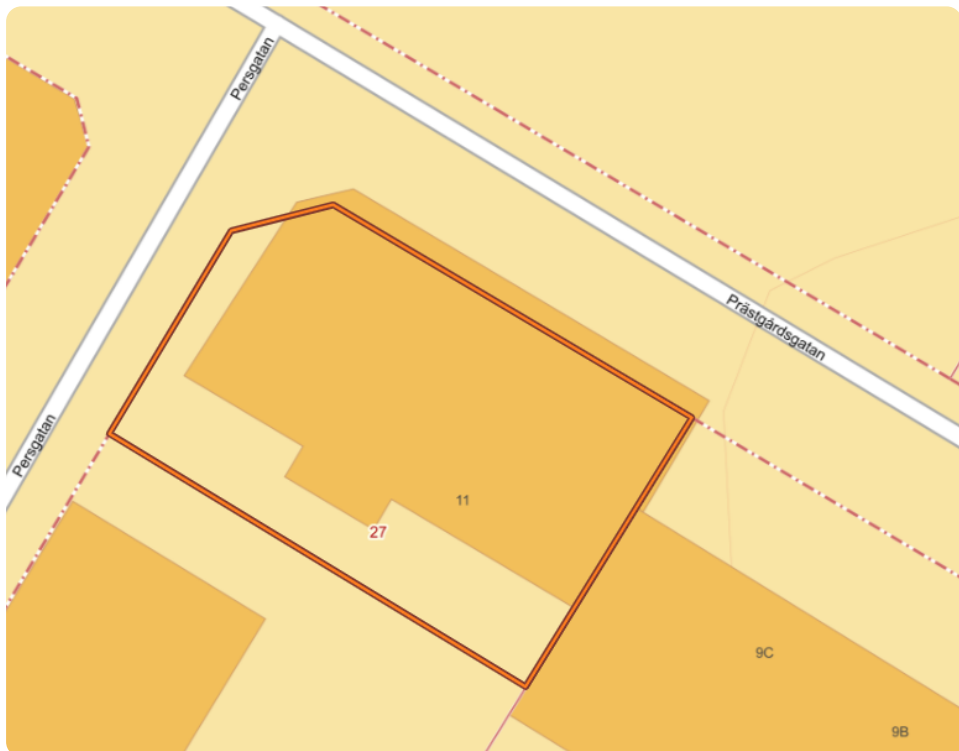


Foto huvudbyggnad, gulmålad träpanel med vita detaljer.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

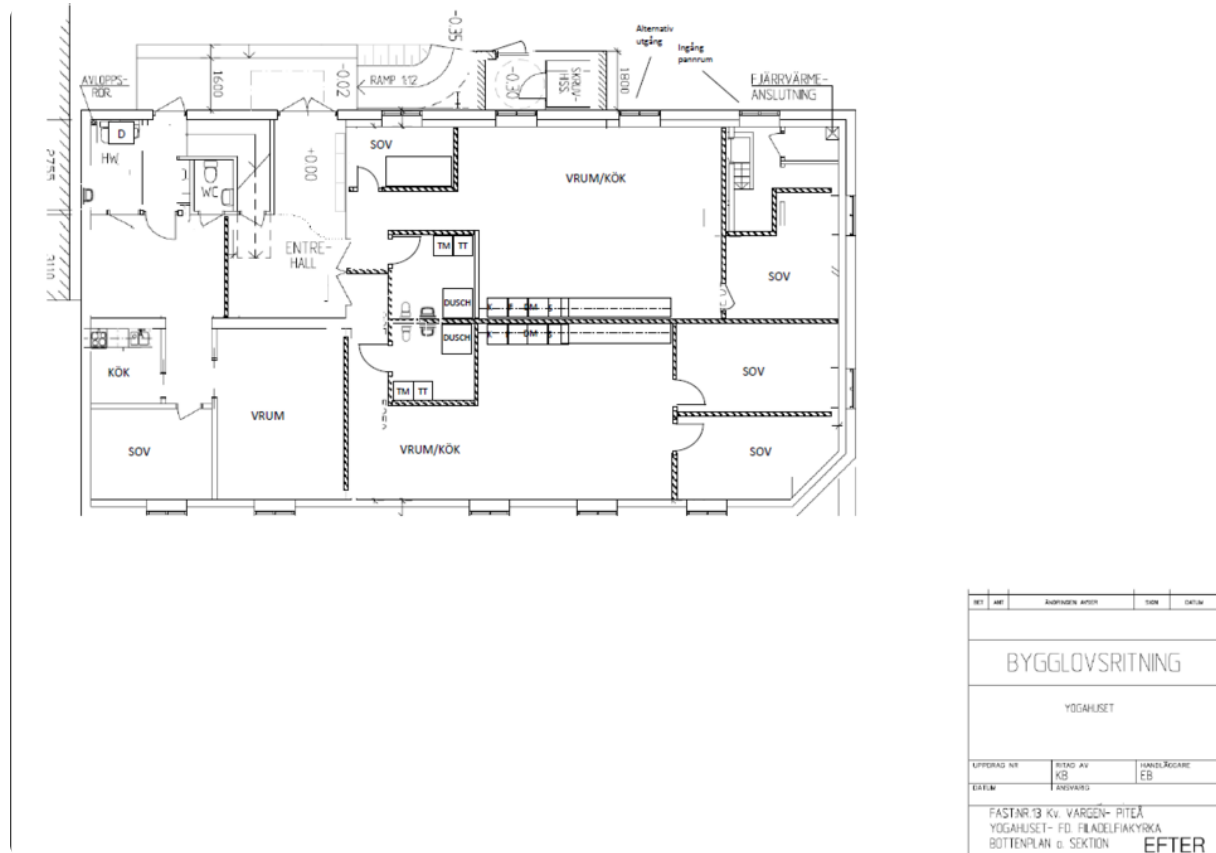


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

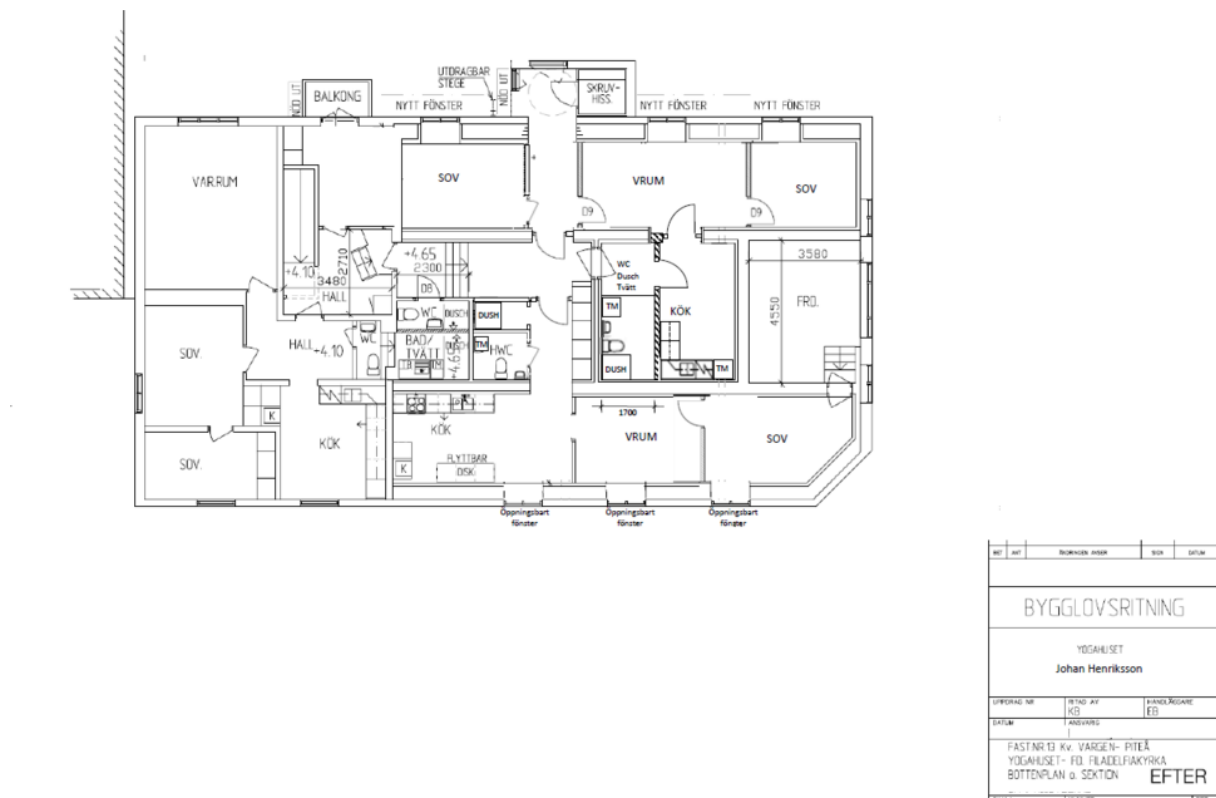


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Piteå Vargen 27	909a6a8a-7305-90ec-e040-ed8f66444c3f	250164714	2014-06-17
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2581	Piteå stadsdistrikt	325002	2026-01-27
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-03-19

Adress

Adress
Prästgårdsgatan 11
941 31 Piteå

Inskrivningsinformation

Lagfart **maskad**

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-12-18, 4 836 000 sek, jämte ränta och kostnader (t 1685-25).	2026-01-26	D-2026-00024896:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 14
Totalt belopp: 5 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1 500 SEK	1884-06-29	84/A
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Piteå Vargen 13			
Relax 51/2410			
2	2 000 SEK	1890-07-06	90/43

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Piteå Vargen 13			
Relax 51/2411			
3	3 500 SEK	1891-12-20	91/88
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Piteå Vargen 13			
Relax 51/2412			
4	3 000 SEK	1927-07-11	27/53
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Piteå Vargen 13			
Relax 51/2413			
5	1 400 SEK	1933-05-24	33/77
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Piteå Vargen 13			
Relax 51/2414			
6	2 000 SEK	1937-12-22	37/138
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Piteå Vargen 13			
Relax 51/2415			
7	4 000 SEK	1938-12-07	38/138
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Piteå Vargen 13			
Relax 51/2416			
8	5 000 SEK	1941-12-31	41/176
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Piteå Vargen 13			
Relax 51/2417			
9	11 000 SEK	1945-10-24	45/1933
Anmärkningar			
Avsåg ursprungligen även: Piteå Vargen 13			
Relax 51/2418			
10	566 600 SEK	1976-09-01	76/6984
11	700 000 SEK	2008-04-10	08/6791
12	500 000 SEK	2010-12-14	10/25918
13	500 000 SEK	2011-04-05	11/5777
14	2 700 000 SEK	2020-04-08	D-2020-00138695:2
Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet		Kontorbeteckning	
Lantmäteriet		Skellefteå	
Telefonnummer		E-mail	

0771-63 63 63

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Vargen kv	1963-03-26	25-PTS-2310

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Fornlämningar

Antikvariatisk bedömning	Akt
Fornlämning	L1993:2648

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	2581-12/69.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Beskrivning

Rätt att inom 3-5 meter brett område anlägga och för all framtid bibehålla underjordisk fjärrvärmeledning med tillbehör, i den sträckning ledningen byggts

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

AB Piteenergi

Last

Piteå Ankarskatan 27:2-4, 28:3, 29:2-3, 31:2-3
Piteå Bergsviken 2:39, 3:132,223,244,258,275,298,323,332,349,412
Piteå Djupviken 9:1, 15:8, 20:5,8, 22:8-9, 24:12-13, 25:3-5, 26:7, 38:6, 40:9-10, 41:2,11, 47:6, 59:2-3, 60:5, 62:3, 63:1, 66:5-6,8, 68:2,7,9, 69:1,3-4, 70:1,3,5, 73:6, 77:4
Piteå Fasanen 14
Piteå Flodhästen 7
Piteå Gråsparven 7
Piteå Hortlax 5:36,41,6,32-34,37, 15:27,22, 18:50,55,57,72,82,85-86,97,78,92,31,63,65,67,69-70,73,77,79,81,83,94-96,98, 19:19, 20:44,57,66,68,70,39,56,60,40,42,46,50-51,61-63,65,71,82, 21:8, 22:23, 57:28-29,52,71,74,78-80,89,96,98-99,83,6,17,22,27,38,40,42,51,53,67-70,75-77,82,84,87,93,95,100-101, 64:3,5,4, S:93,114,5, 17:36,43,45,49,67, 45:3
Piteå Hundén 9
Piteå Järnvägen 100:1
Piteå Klubbgården 2:1
Piteå Lejonet 2
Piteå Läkaren 2
Piteå Munksund 29:28, 35:2, 36:15, 40:66, 41:127
Piteå Måsen 1
Piteå Oxen 6
Piteå Pionen 8
Piteå Pitholm 45:3, 60:16,69,88-90,71-73,76-78,80,82,84,86-87,94-96,101-103, S:16
Piteå Råven 4
Piteå Skytten 1
Piteå Stadsön 1:1, 2:1,4,7, 3:1, 6:2,6,9,19,23-24, 8:6-7,27-28
Piteå Tallen 8-10

Piteå Vargen 27

Piteå Öjebyn 24:51,49, 32:31,23, 33:75-76,79-80,87-89,99,106,115,125-126,131,133,136,143,146,149,151,167-169,172,179-180,185-186,188-189,68,73,78,85,100-101,103-104,107,111-112,123-124,128,130,134,142,147-148,150,173,178,190,193, 34:92-94, 39:40, S:4, 4:25, 35:13

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tele	Last	Ledningsrätt	2581-12/69.2

Bildningsåtgärd
Ledningsåtgärd

Beskrivning
Rätt att inom 3-5 meter brett område anlägga och för all framtid bibehålla underjordisk fjärrvärmeledning med tillbehör, i den sträckning ledningen byggts

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

AB Piteenergi

Last

Piteå Ankarskatan 27:2-4, 28:3, 29:2-3, 31:2-3
Piteå Bergsviken 2:39, 3:132,223,244,258,275,298,323,332,349,412
Piteå Djupviken 9:1, 15:8, 20:5,8, 22:8-9, 24:12-13, 25:3-5, 26:7, 38:6, 40:9-10, 41:2,11, 47:6, 59:2-3, 60:5, 62:3, 63:1, 66:5-6,8, 68:2,7,9, 69:1,3-4, 70:1,3,5, 73:6, 77:4
Piteå Fasanen 14
Piteå Flodhästen 7
Piteå Gråsparven 7
Piteå Hortlax 5:32-34,36,41,6,37, 15:27,22, 17:43,45,49,36,67, 18:31,50,55,63,72,78-79,82,85-86,69-70,77,92,94,97,57,65,67,73,81,83,95-96,98, 19:19,26, 20:44,57,66,68,70,39-40,42,46,50,56,62-63,65,82,51,60-61,71, 22:23, 57:6,29,42,70-71,74,78-80,89,96,99-100,22,27,40,51,68,75-76,84,17,28,38,52-53,67,69,77,82-83,87,93,95,98,101, 64:3,5,4, S:5,93,114, 21:8, 45:3
Piteå Hunden 9
Piteå Järnvägen 100:1
Piteå Klubbvärdet 2:1
Piteå Lejonet 2
Piteå Läkaren 2
Piteå Munksund 29:28, 35:2, 36:15, 40:66, 41:127
Piteå Måsen 1
Piteå Oxen 6
Piteå Pionen 8
Piteå Pitholm 45:3, 60:16,69,71-73,76-78,84,86-88,90,95,80,82,89,94,96,101-103, S:16
Piteå Råven 4
Piteå Skytten 1
Piteå Stadsön 1:1, 2:1,4,7, 3:1, 6:2,6,9,19,23-24, 8:6-7,27-28
Piteå Tallen 8-10
Piteå Vargen 27
Piteå Öjebyn 4:25, 24:49,51, 32:23,31, 33:68,76,78-80,87,89,99-100,103,124-126,128,133-134,136,146,149-151,167,169,172,178,185-186,188-190,193,73,75,85,88,101,104,106-107,111-112,115,123,130-131,142-143,147-148,168,173,179-180, 34:92-94, 35:13, 39:40, S:4

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, lokaler (325)	258075-0	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	1 484 000 SEK	803 000 SEK	681 000 SEK
Taxerade ägare	Andel		Juridisk form
maskad			

Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
maskad			
Värderingsenhet hyreshus lokalmark 301631892 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
681 000 SEK	2581100	524 kvm	1 300 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 301631891 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
803 000 SEK	2581100	437 kvm	175 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1875		1929
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1951-08-30	25-PTS-1131
Införd i tomtboken	1951-09-10	
Fastighetsreglering	1974-10-04	25-PTS-3031
Ledningsrättsåtgärd	2014-06-17	2581-12/69

Ursprung

Piteå Vargen 13

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7259188.0	801851.4

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	437 m ²	437 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Bd-Piteå Vargen:27	1993-09-22	25-F1993-46
Bd-Piteå Vargen:25	1974-10-04	

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige