

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Piteå

Fastighetsbeteckning

Astern 1

Värdetidpunkt

Juli 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd tegelfasad med vita detaljer, vid byggt garage samt fristående garage. Oklippta grönytor.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Piteå Astern 1	Lagfaren ägare	F-2184-24-25
Objektets adress	Åsgatan 48 94139 Piteå	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juli 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-07-18

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1939. Uppförd i 2 våning samt källare. Vidbyggt garage med en liten lägenhet om ca 25 kvm, planlösning, hall, ett rum med kokvrå samt badrum det finns spår av rök efter brand.
Boarea	224 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	93 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	5 138 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2 km från centrala Piteå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av natur och småhus. Förskola, skola F3 finns i närområdet. Sjukhus och ytterligare utbud med service finns i centrala Piteå.
Övrig byggnad	3 övriga byggnader totalt ca 90 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Övrigt	Det finns även en anlagd damm på fastigheten.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

3 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 3 700 000 – 4 100 000 kronor

Kr/kvm Boarea	17 411 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,97
---------------	---------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-07-31

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & 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 exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. 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.

Värderingsunderlag	
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 bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Land samt vattenarealer, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgöres av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och

	omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Kommunalt. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare. Vidbyggt garage med en liten lägenhet om ca 25 kvm, planlösning, hall, ett rum med kokvrå samt badrum det finns spår av rök efter brand
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1939
Byggteknik	Grund	Källargrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Tegel
	Fönster	3-glas.
	Yttertak	Plåt
	Värme	CTC Värmepanna/Bergvärmepump, vattenburen via radiatorer/golvvärme/ Solpaneler/öppen spis/ täljstens-kamin. Godkänd funktion av rökanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas.
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	
Planlösning	Våning 1	Källare med pannrum, bastu och dusch, förråd.
	Våning 2	Entréplan med hall, kök, wc, tvättstuga, vardagsrum med utgång till stor inglasad altan.
	Våning 3	Våning 1 trappa med badrum, tre sovrum, vardagsrum med utgång till altan.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Ljusare träfaner på skåpluckor. Spishäll (Miele), inbyggnadsugn (Miele), fläkt (Bosch), kyl (Miele).

Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre/ WC/Dusch/. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med kakel. Golv med klinker. Tvättställ, toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tm (Miele), TT (Miele)
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/textil/klinker/plastmatta/betong. Tapet/målad väv/ Målat/träpanel/betong
Övrigt		X
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Delvis eftersatt underhåll, exempelvis altangolvet på övreplan.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad Garage	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 70 kvm. Stomme av trä på gjuten platta med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som garage. Byggnadens skick normalt såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad elmanövrerad garageport. Garaget är bara besiktad utifrån. Uppgift om uppvärmning och anslutningar saknas.
Byggnad Boda	Byggnadsår okänt med en total BYA på 10 kvm. Byggnaden är bara besiktad utifrån. Timrad på plintgrund tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är normalt. Uppgift om uppvärmning och anslutningar saknas.
Byggnad Förråd	Byggnadsår okänt med en total BYA på 10 kvm. Byggnaden är bara besiktad utifrån. Träförråd på plintgrund tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre. Uppgift om uppvärmning och anslutningar saknas

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 980 000 kr, varav byggnad 1 470 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 510 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 700 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

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).
Försäkring	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna / markområden normalt möblerade. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2024-01-01 och framåt med en boarea mellan 150 och 200 kvm, tomtareal på minst 800 kvm samt K/T om minst 1..

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 2 275 000–5 600 000 kr med ett snitt på ca 3 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 13 750 – 25 800 kr/kvm med ett snitt på ca 21 700 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

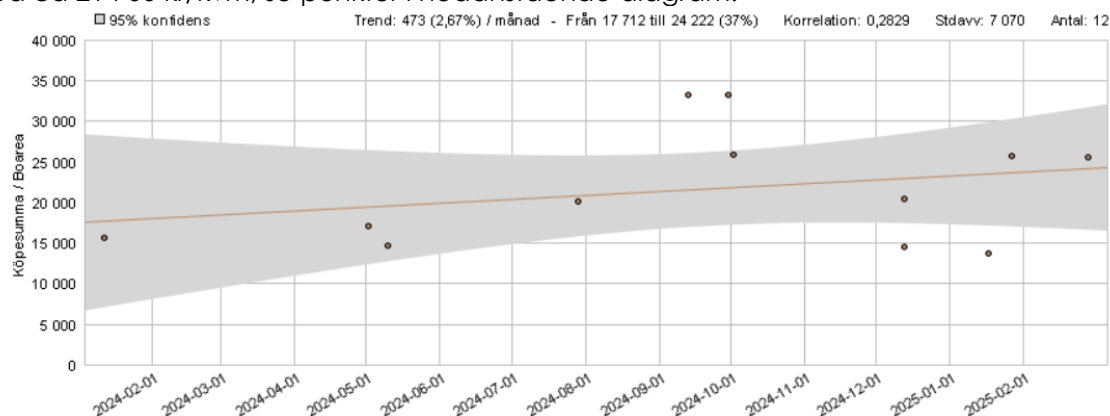


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 2,3, med en genomsnittlig nivå på 1,67, se punkter i nedanstående diagram.

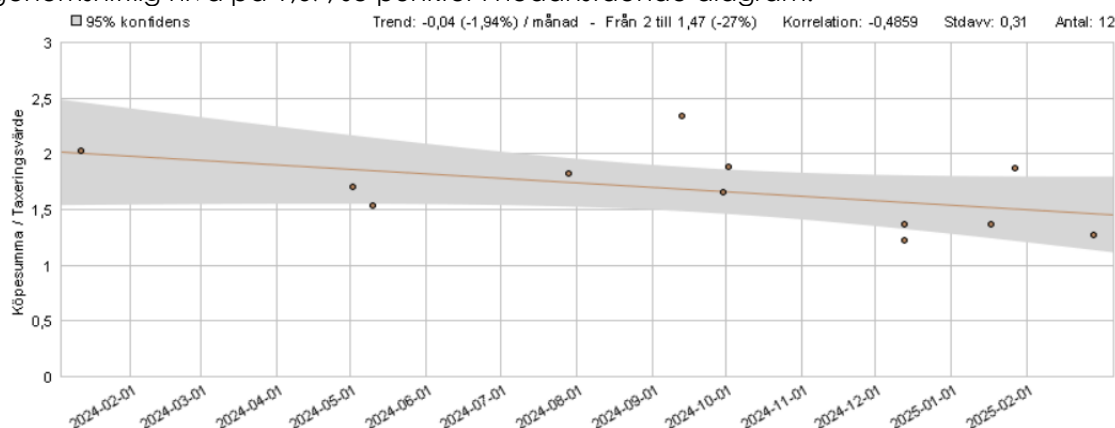


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med en stor tomt längst in på en återvändsgata. Byggnaden är äldre med normal standard. Delvis eftersatt underhåll, exempelvis altangolvet på övreplan. Värdet bedöms därav återfinnas något under medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad med röd tegelfasad, garage med vit träpanel och tak med solpaneler.



Foto, huvudbyggnad i röd tegelpanel, inglasat uterum med terrass.



Foto trädgård med damm.



Foto, förrådsbyggnad, omålad träpanel, grön dörr, plåttak.

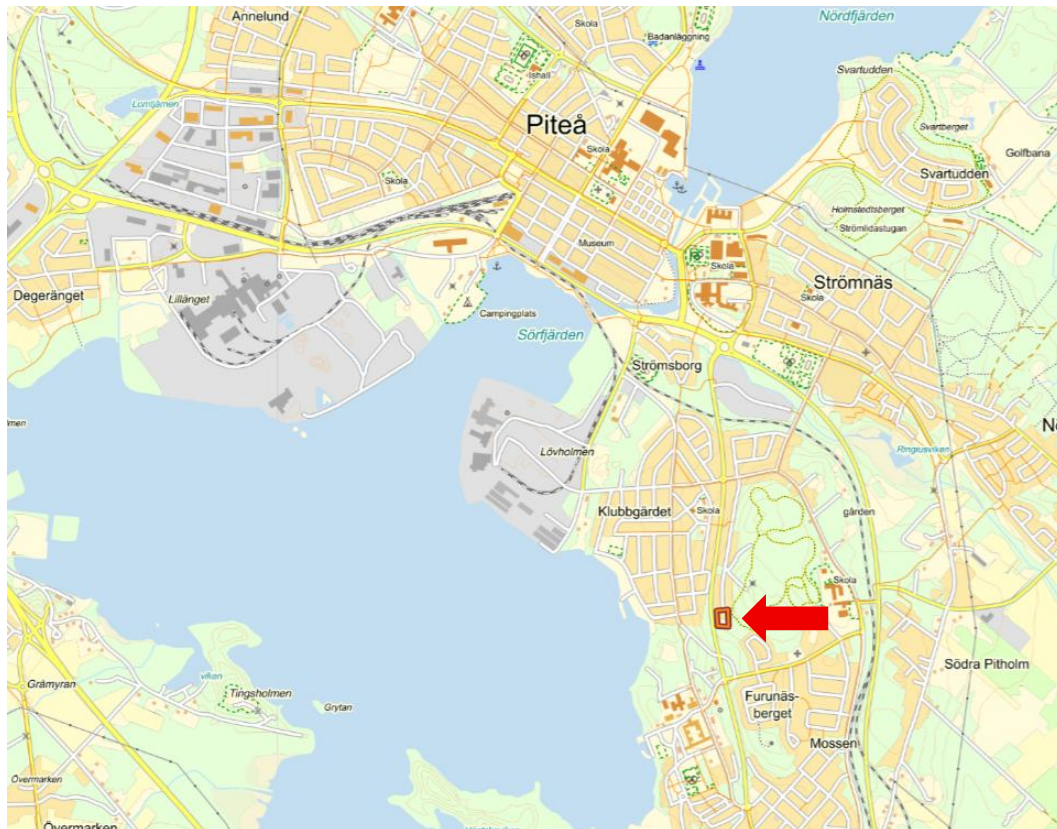


Foto, garage med vit träpanel, svart plåttak med solpaneler.

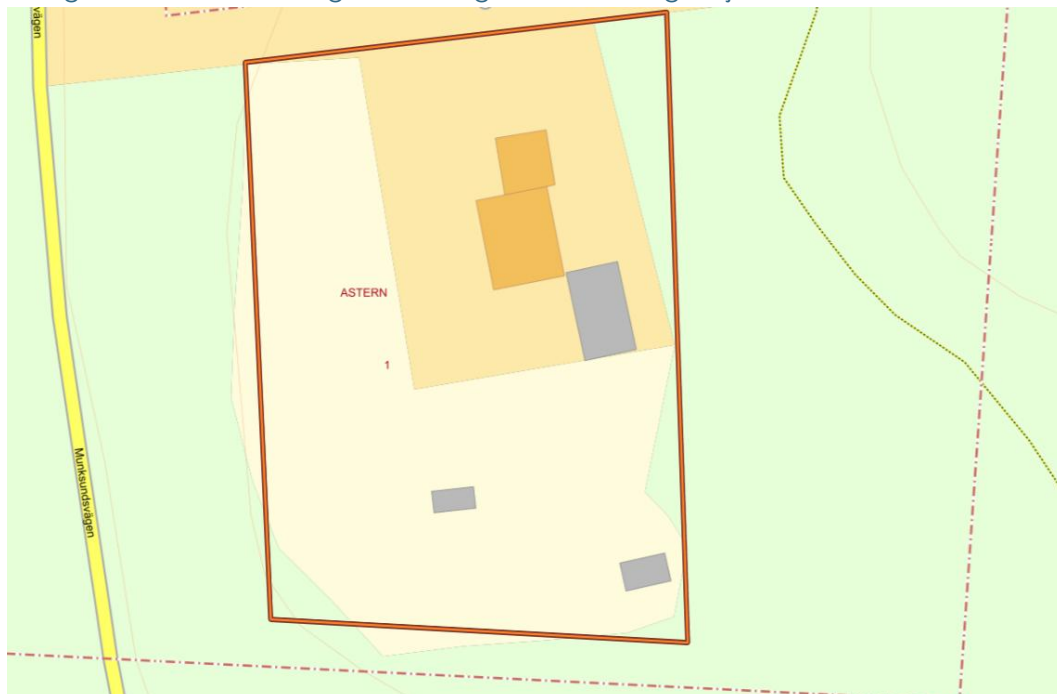


Foto, timrad boda med plåttak.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

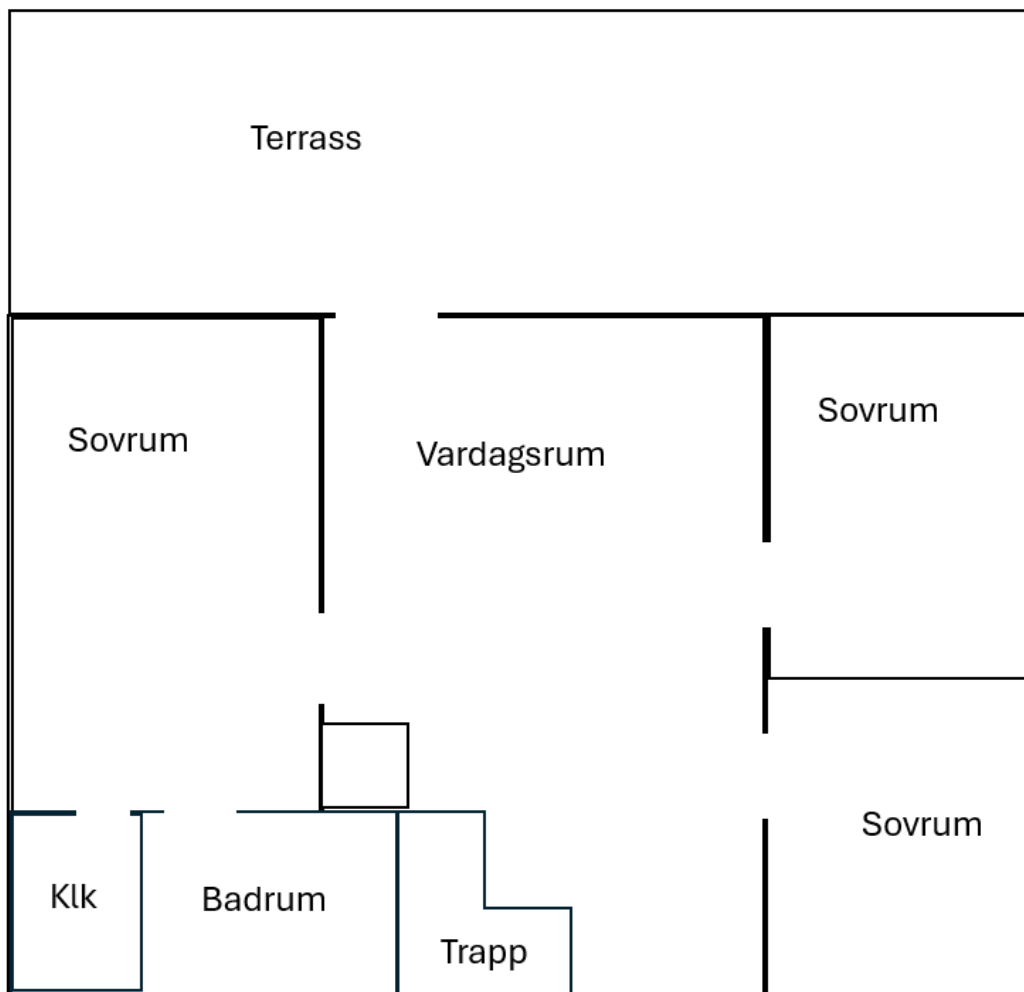


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

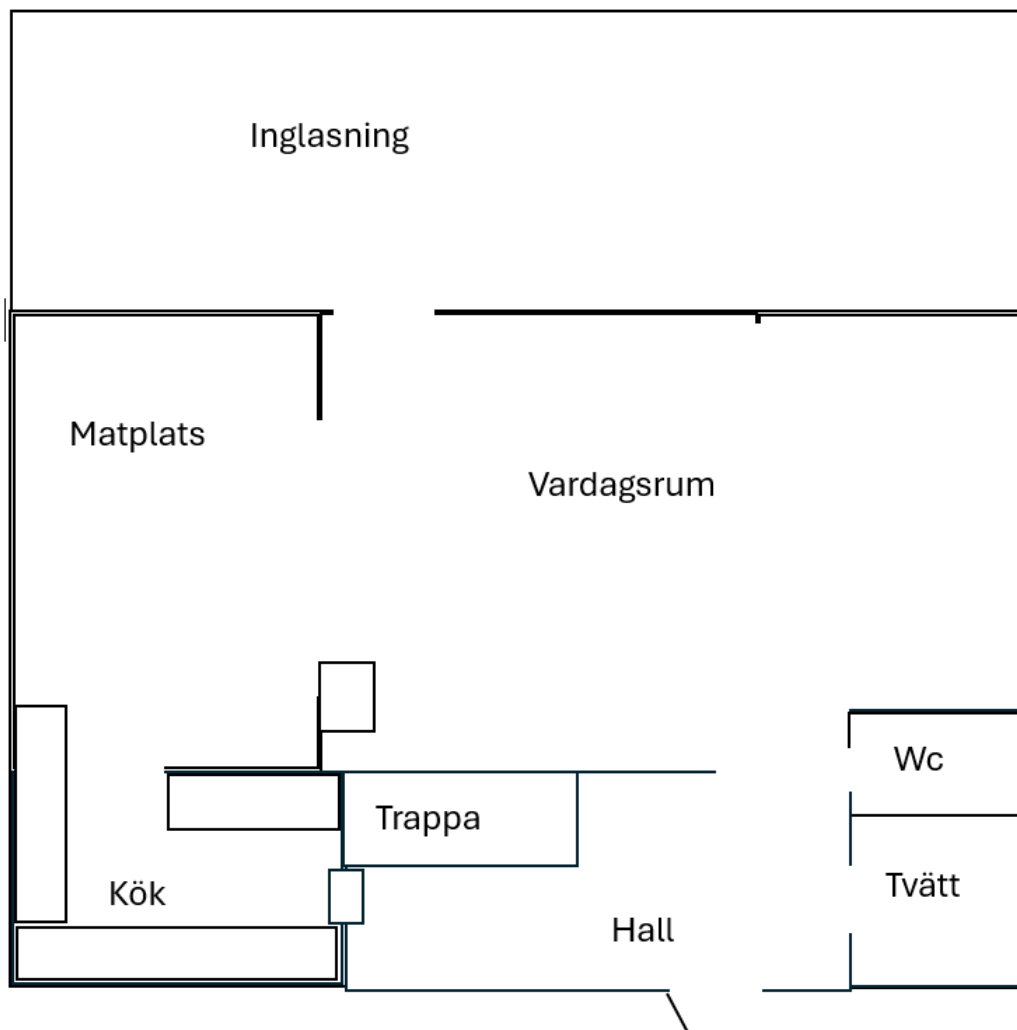


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, entévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Metria FastighetSök - Piteå Astern 1

Sida 1 av 4 2025-07-01

038 Allmän+Taxering 2025-07-01

Fastighet

Beteckning

Piteå Astern 1

UUID:

909a6a8a-10e0-90ec-e040-ed8f66444c3f

Nyckel:

250139589

Län- och kommunkod

2581

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2024-11-04

Distrikt

Piteå Stadsdistrikt

Distriktskod

325002

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2025-06-30

Adress

Adress

Åsgatan 48

941 39 Piteå

Läge, karta

Område N (SWEREF 99 TM) E (SWEREF 99 TM)

1 7257215.2 802323.5

Areal

Område Totalareal Därav landareal Därav vattenareal

Totalt 5 138 kvm 5 138 kvm

Lagfart

Ägare Andel Inskrivningsdag Akt

Gåva: 2016-02-01

Metria FastighetSök - Piteå Astern 1

Sida 2 av 4 2025-07-01

25-PTS-915

Anteckningar

Innehåll Inskrivningsdag Akt

Utmätning 2024-10-30, 10 282 709, sek jämte ränta och kostnader

12245465823 2024-11-01 D-2024-00365044:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 07/4835

Avser inteckning 86/10495

Avser inteckning 86/10496

Avser inteckning 86/10497

Avser inteckning 94/1459

Avser inteckning 98/7210

Avser inteckning 98/7211

Utmätning 2024-10-30, 10 282 709, sek jämte ränta och kostnader
12245466029

2024-11-01 D-2024-00365051:1

Anmärkningar:

Avser inskrivet ägande 7320f592-FD8C-4ED9-9EFD-5F778F0E8523

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 2.700.000 SEK

Nr Belopp Inskrivningsdag Akt

1 204.000 SEK 1986-07-30 86/10495

2 225.000 SEK 1986-07-30 86/10496

3 26.000 SEK 1986-07-30 86/10497

4 257.500 SEK 1994-02-18 94/1459

5 687.500 SEK 1998-12-21 98/7210

6 600.000 SEK 1998-12-21 98/7211

7 700.000 SEK 2007-03-07 07/4835

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer Datum Akt

Stadsplan: Klubbvärdens södra del 1947-10-24

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Metria FastighetSök - Piteå Astern 1

Sida 3 av 4 2025-07-01

25-PTS-1512

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

268253-0

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår Taxeringsvärde därav

byggnadsvärde därav markvärde

2024 1.980.000 SEK 1.470.000 SEK 510.000 SEK

Taxerad Ägare Andel Juridisk form Ägandetyp

1/1 Fysisk person Uppgift saknas

Värderingsenhet småhusmark 039945532.

Taxeringsvärde

510.000 SEK

Riktvärdeområde

2581023

Fastighetsrättsliga förhållanden

Självständig

Tomtareal

5 138 kvm

Strand

(Inte strand eller
strandnära) mer än
150 m

Vatten o avlopp

Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

Antal lika

1

Värderingsenhet småhusbyggnad 039946532.

Bebyggelsestyp

Friliggande

Taxeringsvärde

1.470.000 SEK

Total standardpoäng

28

Bostadsyta

224 kvm

Biutrymmesyta

93 kvm

Värdeyta

243 kvm

Nybyggnadsår

1939

Tillbyggnadsår

Värdeår

1939

Under Byggnad

Nej

Antal lika

1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Datum Akt

Tomtmätning 1956-08-04

Införd i tomtboken 1956-08-07

Ursprung

Piteå Piteå 1:77

Tidigare Beteckning

Beteckning Omregistreringsdatum Akt

BD-Piteå Astern 1 1993-09-22 25-F1993-46

Metria FastighetSök - Piteå Astern 1

Sida 4 av 4 2025-07-01

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Källa: Lantmäteriet

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:**

Skellefteå

Telefon: 0771-63 63 63