

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

PITEÅ

Fastighetsbeteckning

GOTTHEM 17:5

Värdetidpunkt

2026-06-07



Foto boningshus, röd 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 Planritning	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 2026-06-07.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	PITEÅ GOTTHEM 17:5
Adress	Holmträskvägen 263 945 92 Altersbruk
Område	Norrfjärden
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-515-26-25
Nybyggnadsår	1940
Värdeår	1940
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

GOTTHEM 17:5 i Piteå kommun ligger 30 km från centralorten. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med oinredd vind. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 35 m², fördelat på 1 rum och kök. Biarean uppgår till 70 m². Boningshuset håller på att renoveras.

Det finns även övriga byggnader såsom bastustuga, gäststuga, garage, dass och förråd.

Markarealen uppgår till 1 197 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 190 tkr - 210 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 714
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,80

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 2026-05-19 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 197 m²
Obebyggda delar Gräsmatta och buskar
Läge Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning Gles bebyggelse och skog/natur
Avstånd 30 km till kommunens centralort
 14 km till annan service

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*
Vatten Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp Avlopp saknas *Källa: Okulärbesiktning*
Bredband via fiber Nej *Källa: Okulärbesiktning*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande
Ålder Byggår 1940 *Källa: Metria*
Boarea 35 m² *Källa: Metria*
 Fördelat på 1 rum och kök
Biarea 70 m²
Våningar Ett plan med oinredd vind
Entréväning Hall, kök, badrum, sovrum
Vindsvåning Oinredd
Grund Torpargrund

<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	2-glas
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Balkong & uteplats</i>	Altan
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Trägolv, plastmatta. Renovering pågår
<i>Vägg</i>	Tapet och panel. Renovering pågår
<i>Tak</i>	Panel
<i>Uppvärmning</i>	Direktverkande el via radiatorer. <i>Källa: Okulärbesiktning</i> Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Bosch).
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Elektro Helios), diskmaskin (Whirlpool), kyl/frys (Logik) Vinkel kök under renovering Låg standard, sämre skick. Under renovering
<i>Hygienrum</i>	WC på entré våning, golv plastmatta, väggar Målade WC, tvättställ Wc med mulltoa. Låg standard, sämre skick. Äldre
<i>Helhetsintryck</i>	Lägre standard, sämre skick. Äldre fastighet med pågående renovering.

5.5 Övriga byggnader

<i>Bastustuga</i>	Trästomme, träpanel, plåttak, el Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 5 m ² (uppskattad yta)
<i>Gäststuga</i>	Trästomme, träpanel, plåttak, el Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
<i>Garage</i>	Trästomme, träpanel, plåttak Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)

<i>Dass</i>	Trästomme, träpanel, plåttak Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 4 m ² (uppskattad yta)
<i>Förråd</i>	Trästomme, träpanel, plåttak Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 5 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Upppgift saknas
-------------------	-----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis 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. VärderingsInstituttet 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 2026-02-23, 197 410 SEK jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 01-99962-26: 2026-02-25, D-2026-00065752:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 212 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	212 500 kr	2023-09-13	D-2023-00284298:1	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1912-10-07 12/92 Övrigt ändamål: VÄG MM

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	25-IM4-12/92.1
Beskrivning VÄG MM			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån:			
Last: Piteå GOTTHEM 17:5			

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 249 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 134 000 kr

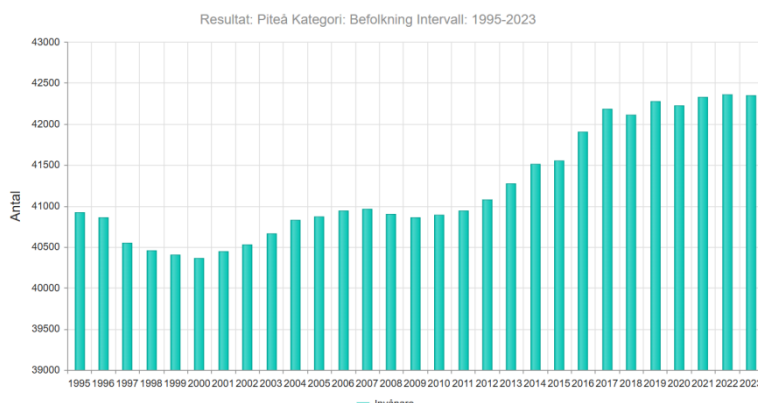
varav mark 115 000 kr

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

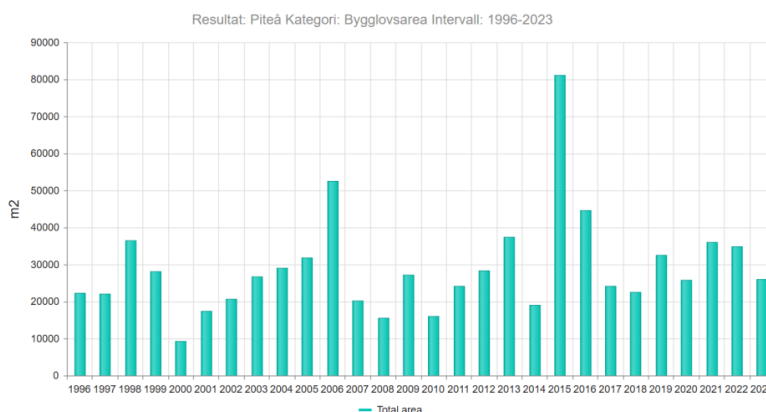
Piteå kommun har en yta på cirka 4 641 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 94, som passerar genom kommunen och kopplar Piteå till omringliggande områden. Piteå kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett omfattande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

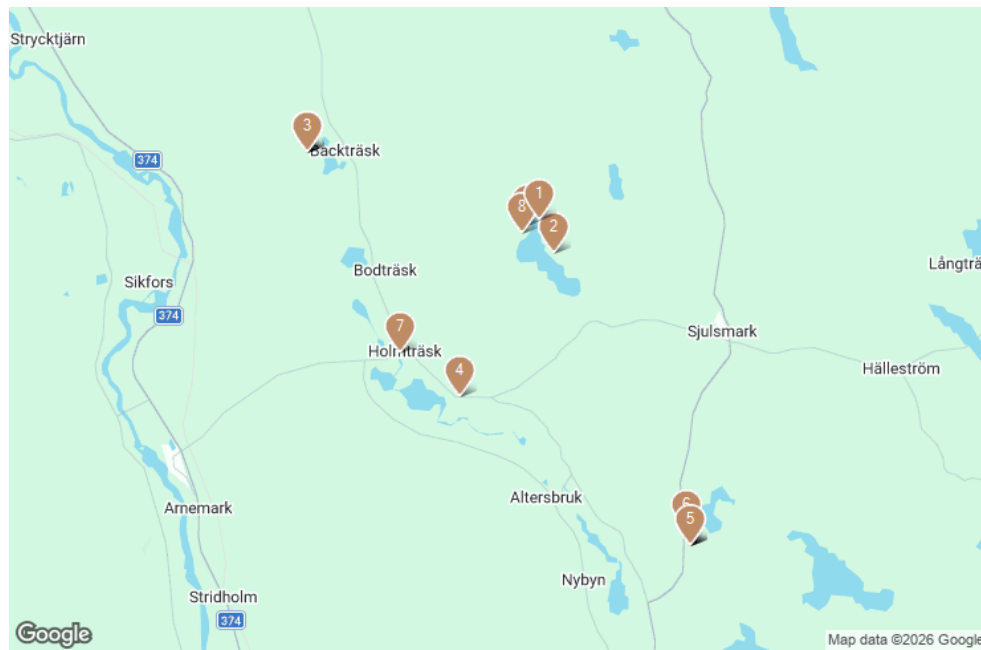
Byggande i kommunen

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:

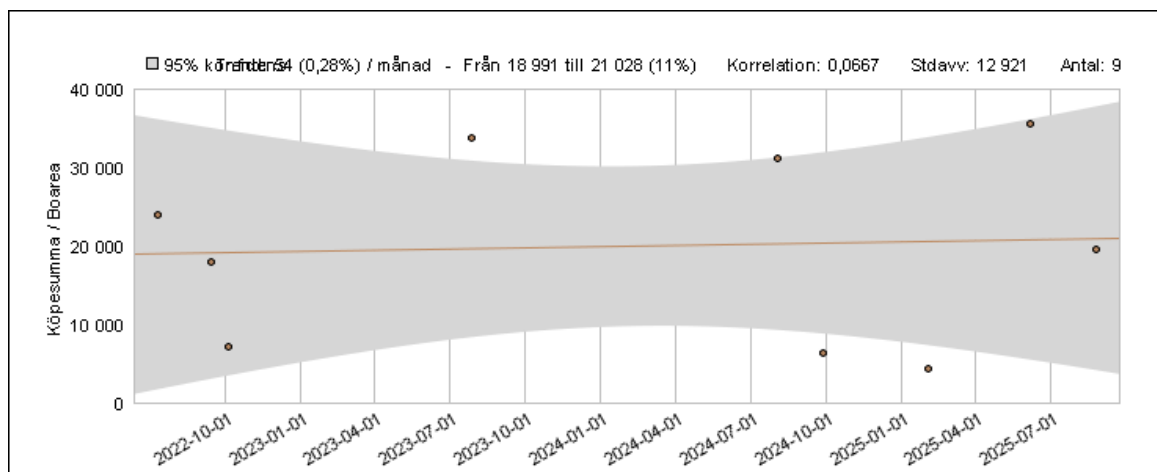


8.2 Ortsprisanalys

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 med boyta 34 - 60 m², standardpoäng 17 - 30, byggår 1920 - 1987, areal tomt 1 197 - 2 765 m² under perioden 2022-07-11 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 200 000 - 1 425 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 444 - 35 625 kr/m² med medel 20 028 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,5 - 3,2 med medel 2,0, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Piteå	Brännträsk 1:21	2025-08-25	51		22	1987	1 616	N	L	1,3	19 607	1 000 000
Piteå	Brännträskheden 2:9	2025-06-05	40	14	17	1957	1 990	N	L	2,2	35 625	1 425 000
Piteå	Alterdal 4:4	2025-02-01	45		25	1949	2 333	E	L	0,5	4 444	200 000
Piteå	Gotthem 9:4	2024-09-27	60	3	20	1920	1 544	E	L	1,5	6 416	385 000
Piteå	Håkansön 11:45	2024-08-02	40		30	1979	1 464	N	L	2,1	31 250	1 250 000
Piteå	Håkansön 11:34	2023-07-27	34			1961	2 765		L	2,6	33 823	1 150 000
Piteå	Piteå Gotthem 17:5	2022-10-04	35				1 197		L	3,2	7 142	250 000
Piteå	Brännträsk 1:9	2022-09-13	39		18	1970	1 545	N	L	2,3	17 948	700 000
Piteå	Brännträsk 1:20	2022-07-11	40		22	1987	1 511	N	L	2,3	24 000	960 000
Medel											2,0	20 028

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 samt lägre standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 200 000 kr, motsvarande 5 714 kr/m². Boningshuset genomgår en renovering som inte är klar.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundrausen kronor

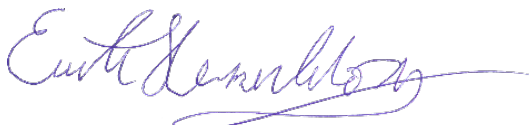
Bedömt värdeintervall 190 tkr - 210 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 714
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,80

Norrbotten 2026-08-07

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto boningshus, gäststuga och bastu, röd träpanel vita detaljer.



Foto gäststuga, garage, utedass, röd träpanel vita detaljer.



Foto boningshus, röd träpanel vita detaljer.



Foto bastu, röd träpanel.



Foto gäststuga, röd träpanel vita detaljer.



Foto garage, röd träpanel vita detaljer.



Foto utedass, röd träpanel vita detaljer.



Foto förråd, röd träpanel vita detaljer.



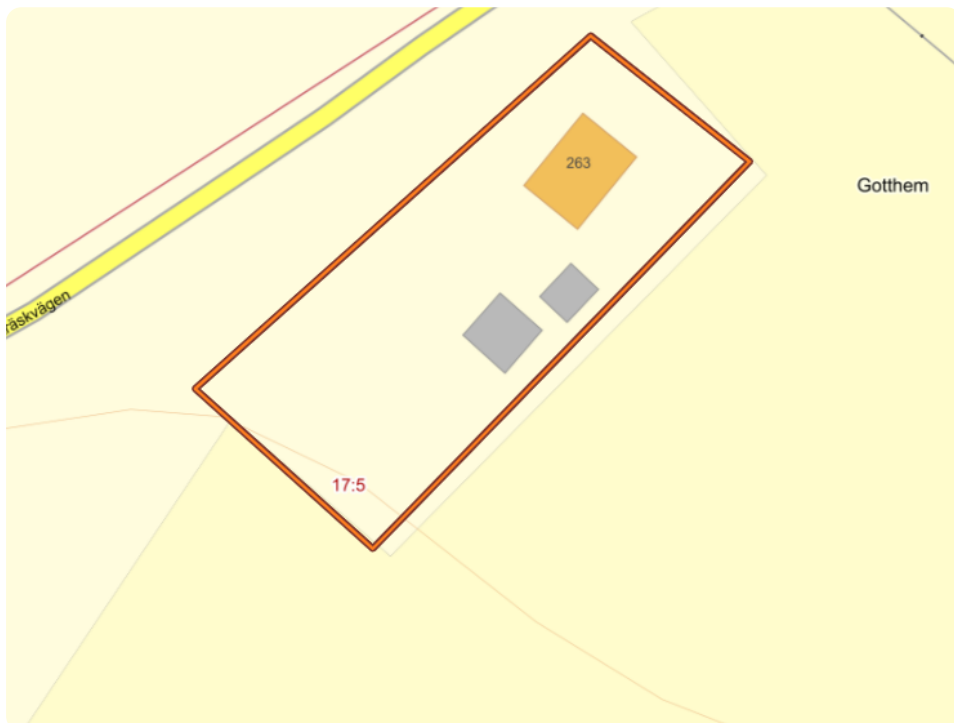
Foto tomt med gräsmatta.



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

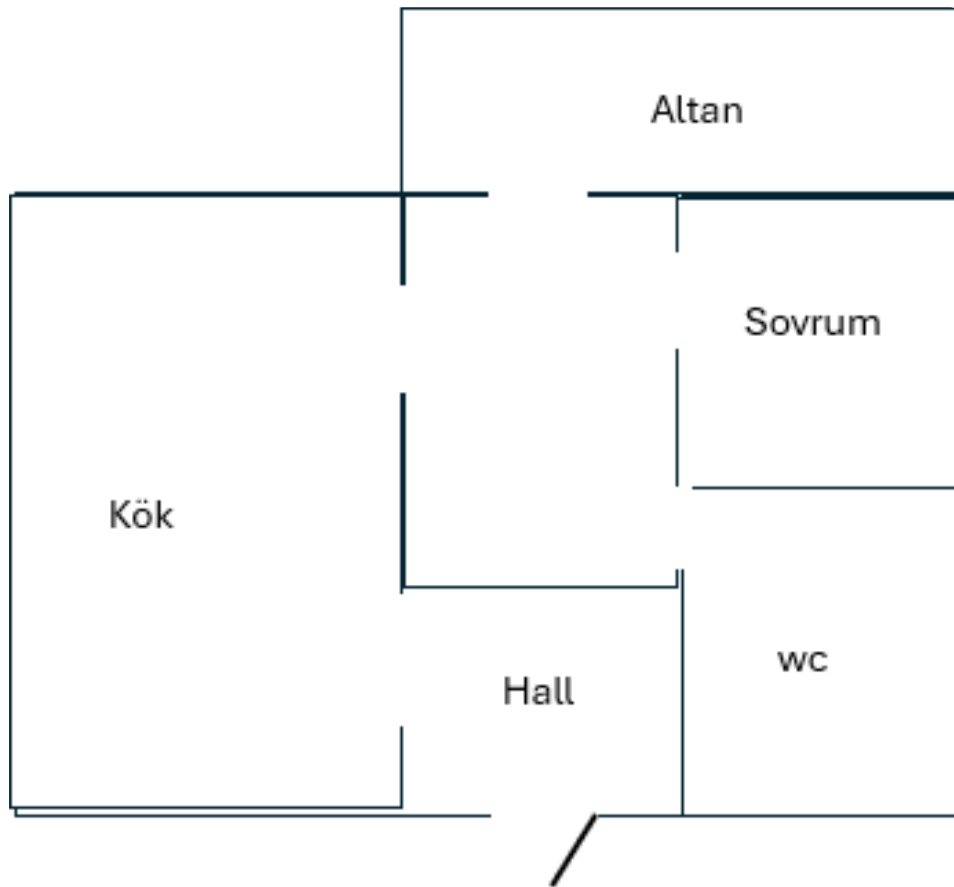


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.