

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

LULEÅ

Fastighetsbeteckning

BJÖRKSKATAN 1:325

Värdetidpunkt

2025-10-10



Foto huvudbyggnad med mörkgul träfasad, 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	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 2025-10-10.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LULEÅ BJÖRKSKATAN 1:325
Adress	Blidvägen 260 97632 Luleå
Område	Björskkatan
Upplåtelseform	Tomträtt
D-nr	F-1384-25-25
Nybyggnadsår	1976
Värdeår	1976
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

Tomträtten BJÖRKSKATAN 1:325 i Luleå kommun ligger 5 km från centralorten. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett hus i två plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel och tegel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 114 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 279 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
3 000 000 KRONOR
Tremiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 2 850 tkr - 3 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	26 316
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,44

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-10-08 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2026-04-01, energiklass D.
Källa: Boverket.

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 inom planlagt område.

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

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
STADSPLAN	1976-07-15	25-P76/56
-	Laga kraft: -	
BJÖRKSKATAOMRÅDET, ETAPP IV		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

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 279 m²

Obebyggda delar Gräsmatta och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Rad/par/kedjehus

Avstånd 5 km till kommunens centralort

Förskola, skolor, hälsocentral och mataffär finns i närområdet. Ytterligare utbud av service finns i centrala Luleå.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Vatten Kommunalt

Avlopp Kommunalt

Bredband via fiber Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Kedje/parhus

Ålder Byggår 1976

Källa: Metria

Boarea	114 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, kök, badrum, tvättstuga, sovrum, vardagsrum	
Våning 1 tr	Hall, badrum, 3 sovrum.	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel och tegel	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Altan och uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, laminat och plastmatta	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Panel och målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll (Bosch), ugn inbyggd (Bosch), köksfläkt (Cylinda), diskmaskin (ASKO), kyl (Electrolux), frys (Samsung)	
	Vinkelkök med plats för matbord,	
	Normal standard, gott skick. Modernare kök	
Hygienrum	WC/dusch/bastu på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch, bastu	
	Normal standard, gott skick. Golvvärme	
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	
	Normal standard, gott skick	
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Samsung)	
	Golv plastmatta, väggar Tapet/ målade väv	

Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck Normal standard, gott skick

5.5 Övrig byggnad

Förråd Träpanel/plåttak
Normal standard, normalt skick
Byggnadsarea: 10 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring Upppgift saknas

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.

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.

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 2025-02-24, 2 088 769 SEK jämte ränta och kostnader, 01-97528-25: 2025-02-26, D-2025-00068181:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 2 167 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	151 200 kr	1978-02-15	78/1099	
2	349 900 kr	1991-05-13	91/8284	
3	179 000 kr	1991-05-13	91/8286	
4	82 900 kr	1998-07-28	98/3089	
5	238 500 kr	2010-05-06	10/8205	
6	286 500 kr	2013-08-28	13/18434	
7	879 500 kr	2016-06-16	D-2016-00279119:3	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
FJÄRRVÄRME	LAST	LEDNINGSRÄTT	2580-08/109.1
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Beskrivning FJÄRRVÄRMELEDNING MED BRUNNAR, VENTILER, VISARE OCH ÖVRIGA ANORDNINGAR SOM BEHÖVS FÖR DESS ÄNDAMÅL			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Last: Luleå Björskatan 1:325			

7.4 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
LULEÅ BJÖRKSKATAN GA:6, LULEÅ BJÖRKSKATAN GA:7

7.5 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	2 079 000 kr
varav byggnad	1 387 000 kr
varav mark	692 000 kr

Källa: Metria

7.6 Övrigt

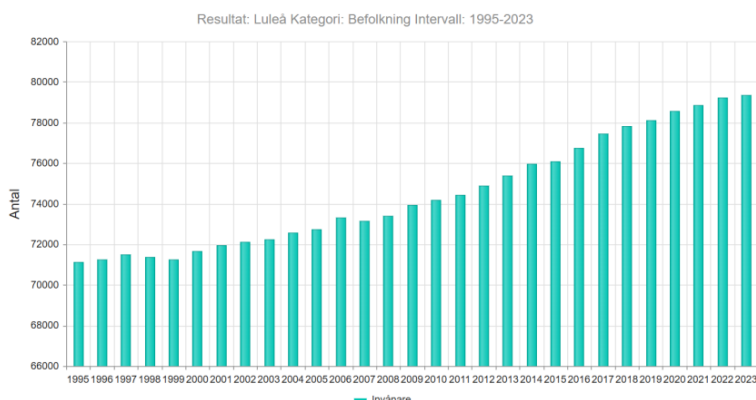
Tomträttsupplåtelse (Källa: Metria)
Inskrivningsdag: 1977-11-30 Akt: 77/3524
Upplåtelsedag: 1977-10-01
Ändamål: Bostadsbebyggelse
Avgäld: 14 615 SEK
Avgäldsperiod: 10 år
Perioddatum från: 2017-10-01
Tidigaste uppsägningsdatum: 2037-10-01
Efterföljande uppsägningsperiod: 40 år
Äldre tomträtt enligt lag före 1954: Nej
Inskränkningar: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej
upplåtas

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Luleå kommun ligger vid Bottenviken i den östra delen av Norrbottens län. Kommunen består av både kust- och skogsområden, där Luleå är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 79 352 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Luleå. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

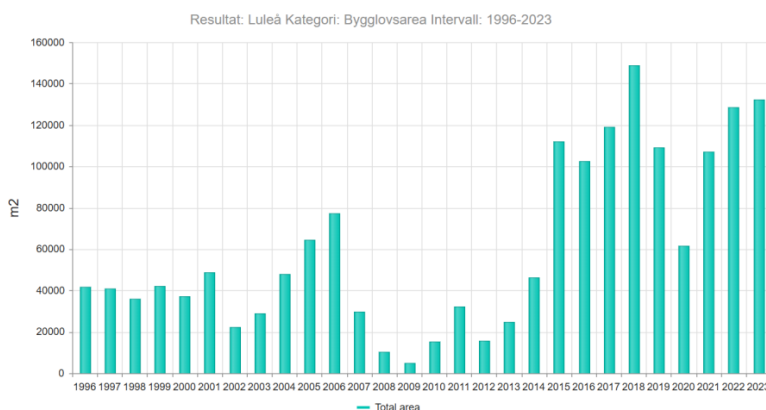
Luleå kommun har en yta på cirka 4 912 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 97, som passerar genom kommunen och kopplar Luleå till omkringliggande områden. Luleå kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Luleå centralstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm, Kiruna och Boden, med både dag- och nattågsförbindelser. Luleå Airport, belägen cirka 10 minuter med bil från Luleå centrum, är en viktig transportnod med flygförbindelser till Stockholm och andra större städer. Luleå är också en betydande hamnstad med Luleå hamn som är en av Sveriges största gods- och containerhamnar. Hamnverksamheten är central för kommunens ekonomi och möjliggör sjötransporter till och från regionen. För närvarande utvecklas hamnområdet i projektet "Malmporten" i syfte att ytterligare effektivisera transport. De största närliggande städerna är Boden, Piteå och Skellefteå, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Luleå är en diversifierad näringslivskommun med starka sektorer inom industri, högre utbildning, IT, handel och turism. Kommunen har över 4 000 registrerade företag. Luleå kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Luleå kommun, Region Norrbotten, Luleå tekniska universitet följt av SSAB och Försvarsmakten. Industriella sektorer, särskilt stålindustrin med SSAB och IT-sektorn med företag som Facebooks datacenter, spelar en central roll i kommunens näringsliv. Universitet är också betydande för kommunen. Utöver detta är besöksnäringen viktig med sevärdheter som Gammelstad kyrkstad – en UNESCO-världsarvsplats, och olika kultur- och idrottsevenemang. Luleå kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Luleå Hamnfestival och olika sportturneringar, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som skärgårdsturer, fiske och friluftsliv i de omgivande skogarna och vid kusten, är också viktiga delar av turismen i Luleå kommun.

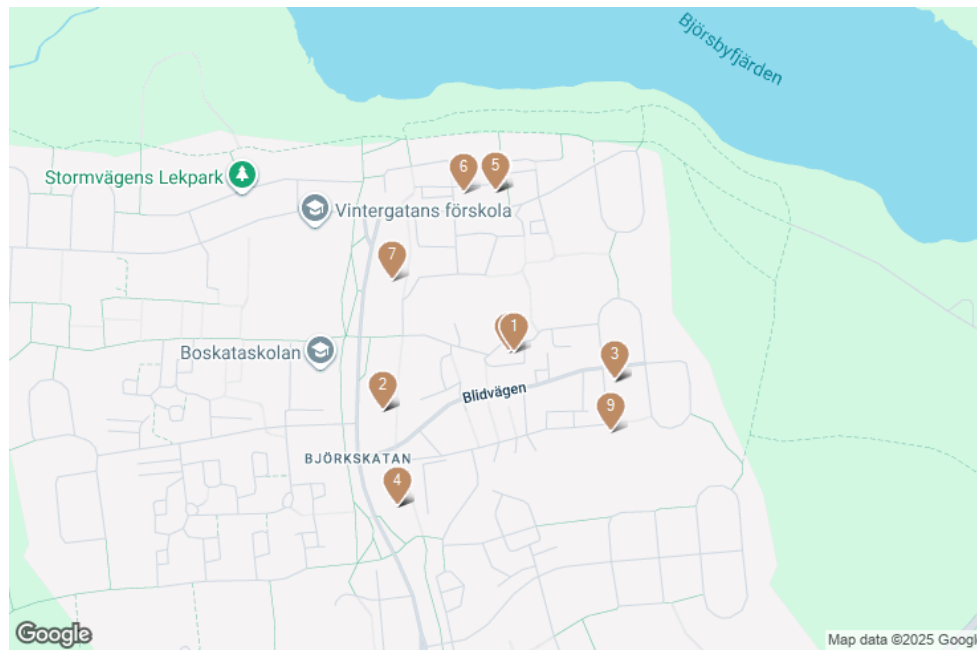
Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax över 40 000 m² (år 2014) till ungefär 150 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

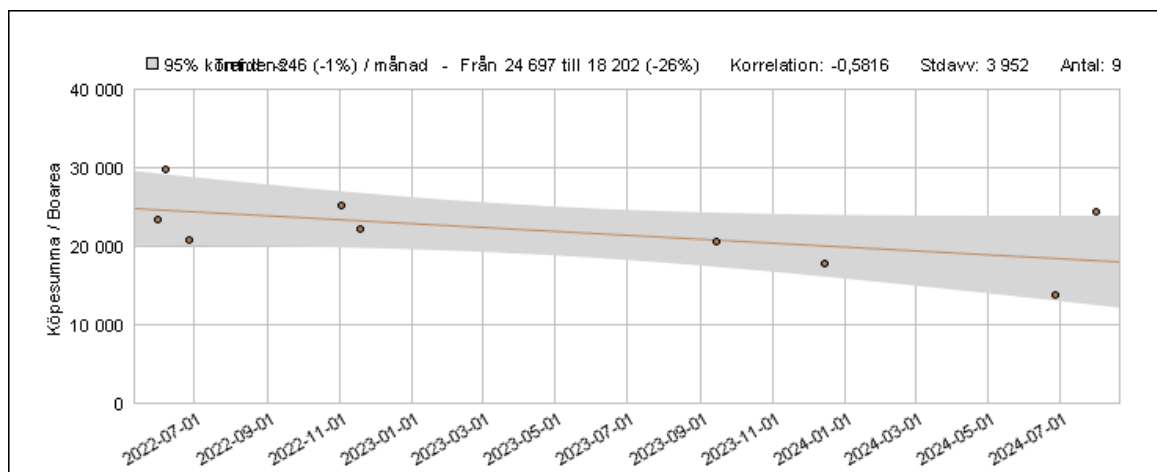


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 95 - 137 m², standardpoäng 23 - 39, byggår 1977 - 1979, areal tomt 164 - 228 m² under perioden 2022-05-31 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 695 000 - 3 450 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 13 868 - 29 814 kr/m² med medel 22 015 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 2,0 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Luleå	Björskatan 1:310	2024-07-31	109	24	33	1977	228	E	T	1,5	24 311	2 650 000
Luleå	Björskatan 1:607	2024-06-26	137		26	1979	210	E	T	1,2	13 868	1 900 000
Luleå	Björskatan 1:324	2023-12-15	95		25	1977	191	E	T	1,3	17 842	1 695 000
Luleå	Björskatan 1:618	2023-09-15	137		30	1979	209	E	T	1,6	20 583	2 820 000
Luleå	Björskatan 1:405	2022-11-18	137		39	1978	164	E	T	1,5	22 262	3 050 000
Luleå	Björskatan 1:399	2022-11-02	137		37	1978	190	E	T	1,7	25 182	3 450 000
Luleå	Björskatan 1:634	2022-06-27	137		28	1979	208	E	T	1,7	20 875	2 860 000
Luleå	Björskatan 1:309	2022-06-07	108	27	38	1977	228	E	T	1,7	29 814	3 220 000
Luleå	Björskatan 1:354	2022-05-31	109		23	1977	172	E	T	2,0	23 394	2 550 000
Medel											1,6	22 015

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 med fin hörntomt samt normal standard. Gott skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 3 000 000 kr, motsvarande 26 316 kr/m². Modernare kök och badrum.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

3 000 000 KRONOR

Tremiljoner kronor

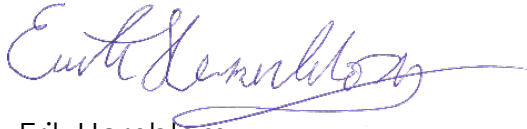
Bedömt värdeintervall 2 850 tkr - 3 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	26 316
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,44

Umeå 2025-10-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, uteplats och grön gräsmatta.

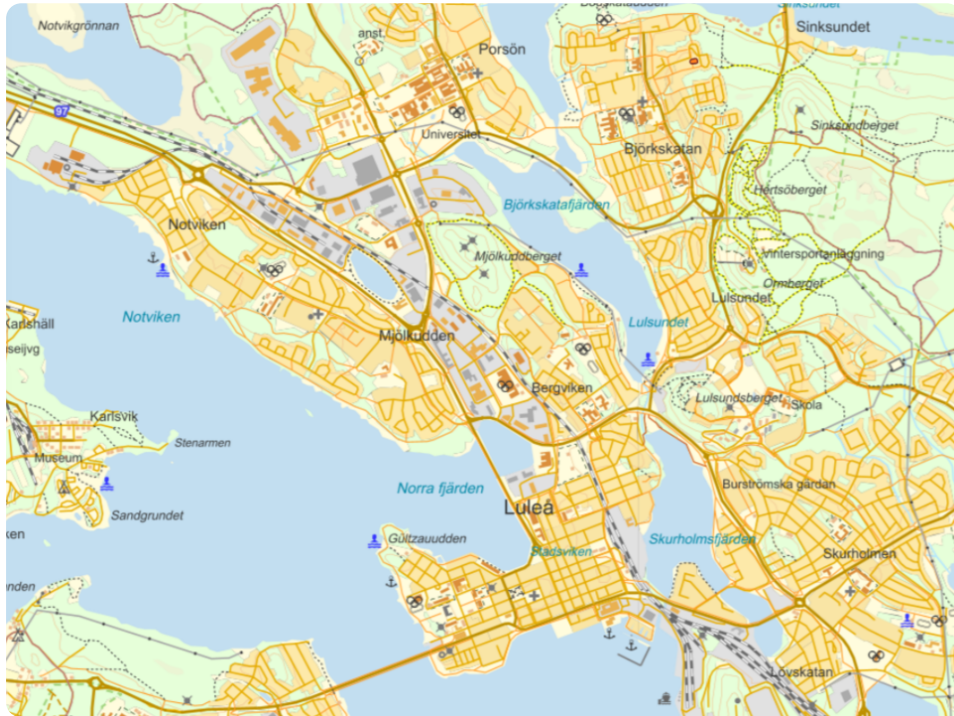


Foto huvudbyggnad och förråd, mörkgul träpanel.



Foto parkering med garage och öppna platser.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

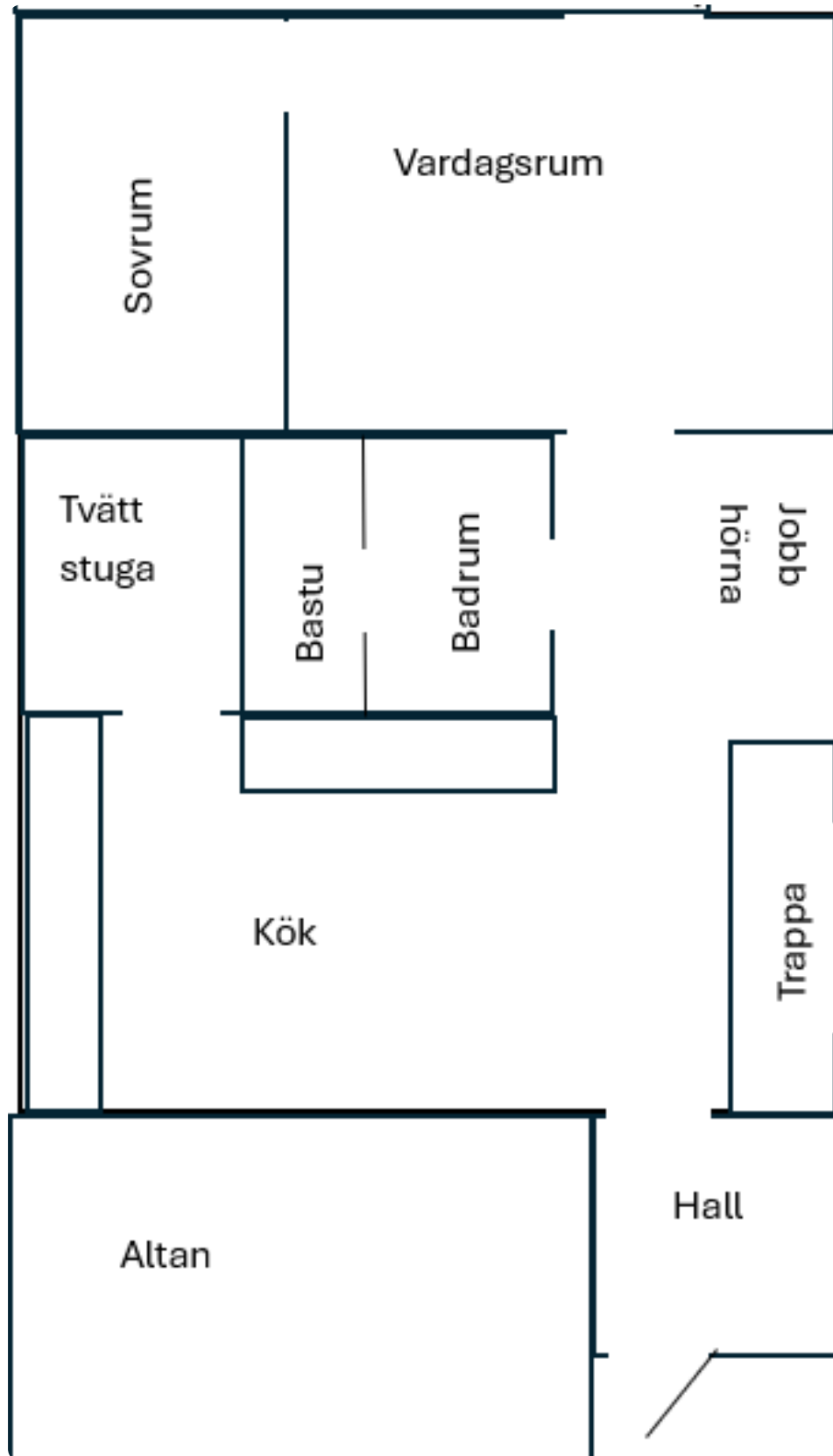


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

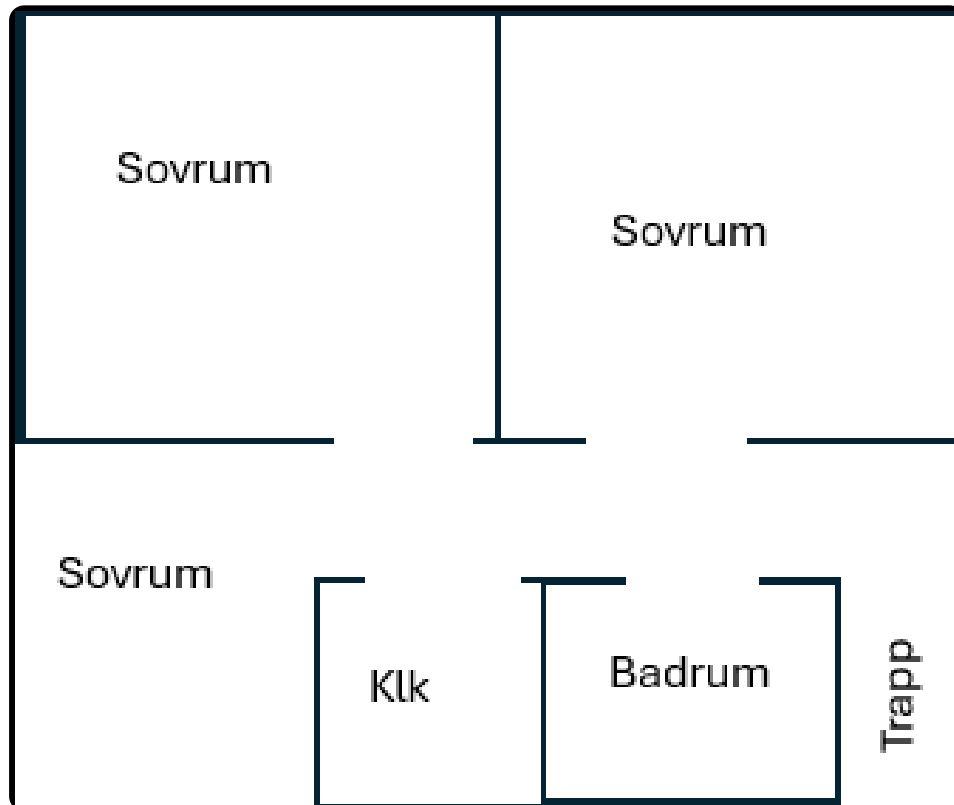


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning. övre planet. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.