

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Luleå

Fastighetsbeteckning

Måttund 2:30

Värdetidpunkt

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet, rödmålad träpanel med vita detaljer, inglasat utrum och stor altan.

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	Luleå Måttund 2:30	Lagfaren ägare	F-1392-25-25
Objektets adress	Måttundsvägen 395 975 95 Luleå	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-09-19

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1974. Uppförd i 1 våning.
Boarea	90 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 528 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 15 km från centrala Luleå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och naturmark. Förskola, skola finns i Måttund ca 3,5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Luleå.
Övrig byggnad	7 övriga byggnader totalt 140 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Övrigt	

Marknadsvärde

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

2 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 350 000 – 2 675 000 kronor

Kr/kvm Boarea	27 778 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,05
---------------	---------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-09-30

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	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. 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 kontrollerats 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 i närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs 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 utom 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
Avlopp	Enskilt avlopp. Ecobox minireningsverk med tank, tömning 1/år.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1974/2014
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Plintar Trä Träpanel 2–3-glas. Plåt Direktverkande el via radiatorer. samt vedkamin. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, allrum, kök, badrum och sovrum.
Kök	Utformning	Parallellt kök utan matplats. Normalt skick och standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Gorenje), fläkt (Electrolux), kyl (Samsung), frys (Samsung), diskmaskin (Gram).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch samt tvättmaskin.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/trå/plastmatta/textil.
	Vägg	Tapet/målade/panel.
	Tak	Träpanel
Övrigt		Inglasat utrum med kamin, stor altan.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Bygganden byggdes ut och renoverades 2014.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förrådsbyggnad 1	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 25 kvm. Stomme av timer på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas.
Förrådsbyggnad 2	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 16 kvm. Stomme av timer på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som vedförråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas.
Förrådsbyggnad 3	byggnadsår okänt med en total BYA på ca 16 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el.
Gäststuga	Byggnadsår okänt med en total BYA på ca 16 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el

Snickarbod	Byggnadsår okänt med en total BYA på ca 18 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Normal moderniseringsgrad. Uppvärmning direktel. Ansluten till el. Mulltoa.
Bastu	Byggnadsår okänt med en total BYA på ca 15 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som bastu. Byggnadens skick är normal såväl invändigt som utvändigt. normal moderniseringsgrad. Uppvärmning vedeldat bastuaggregat. Ansluten till el,
Carport	Byggnadsår okänt med en total BYA på ca 36 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som carport. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas. Ansluten till el

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	2 382 000 kr, varav byggnad 1 711 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 671 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 355 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt:24F1985-440.1, Ändamål: väg, förmån Ledningsrätt. Akt: F1990-1276.1, Ändamål: Starkström, last.
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	Försäkringbolag Folksam enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
Handräckning	Vid besikten 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 tomt. 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 2023-01-01 och framåt med en boarea mellan 70 och 140, tomtareal 1 000 samt 4 000 kvm samt K/T på minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 500 000 – 3 895 000 kr med ett snitt på ca 2 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 14 900 – 36 500 kr/kvm med ett snitt på ca 24 750 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

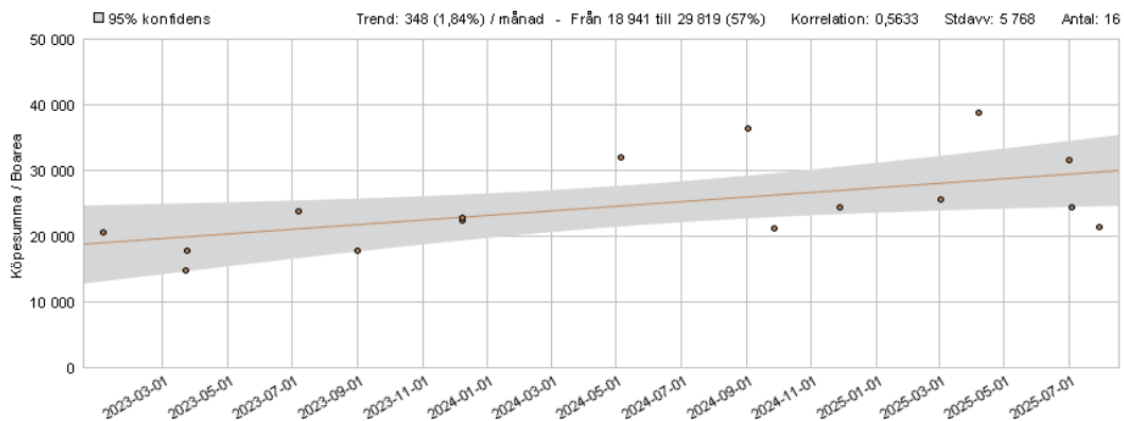


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,1, med en genomsnittlig nivå på ca 1,5. Se punkter i nedanstående diagram.

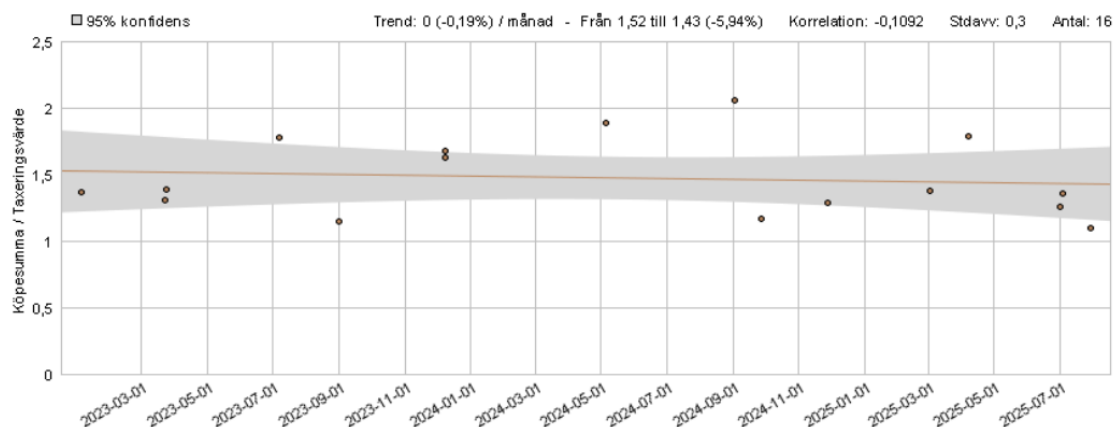


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett ostört läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Byggnaden byggdes ut och renoverades 2014. Värdet bedöms därav återfinnas i medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer.



Foto, gäststuga, rödmålad träpanel med vita detaljer.



Foto, förrådsbyggnader, röd träpanel, vita detaljer



Foto, bastu, rödmålad träpanel, svarta detaljer,

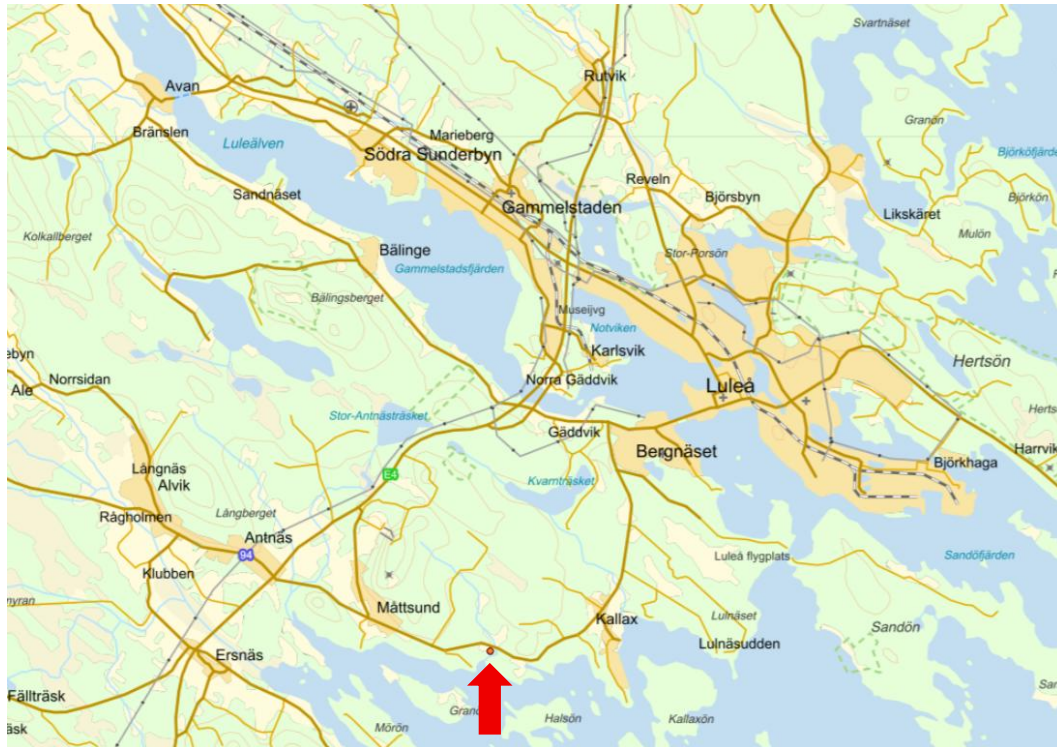


Foto, förråd, röd målad träpanel med vita detaljer.



Foto, carport, rödmålad träpanel.

Kartor



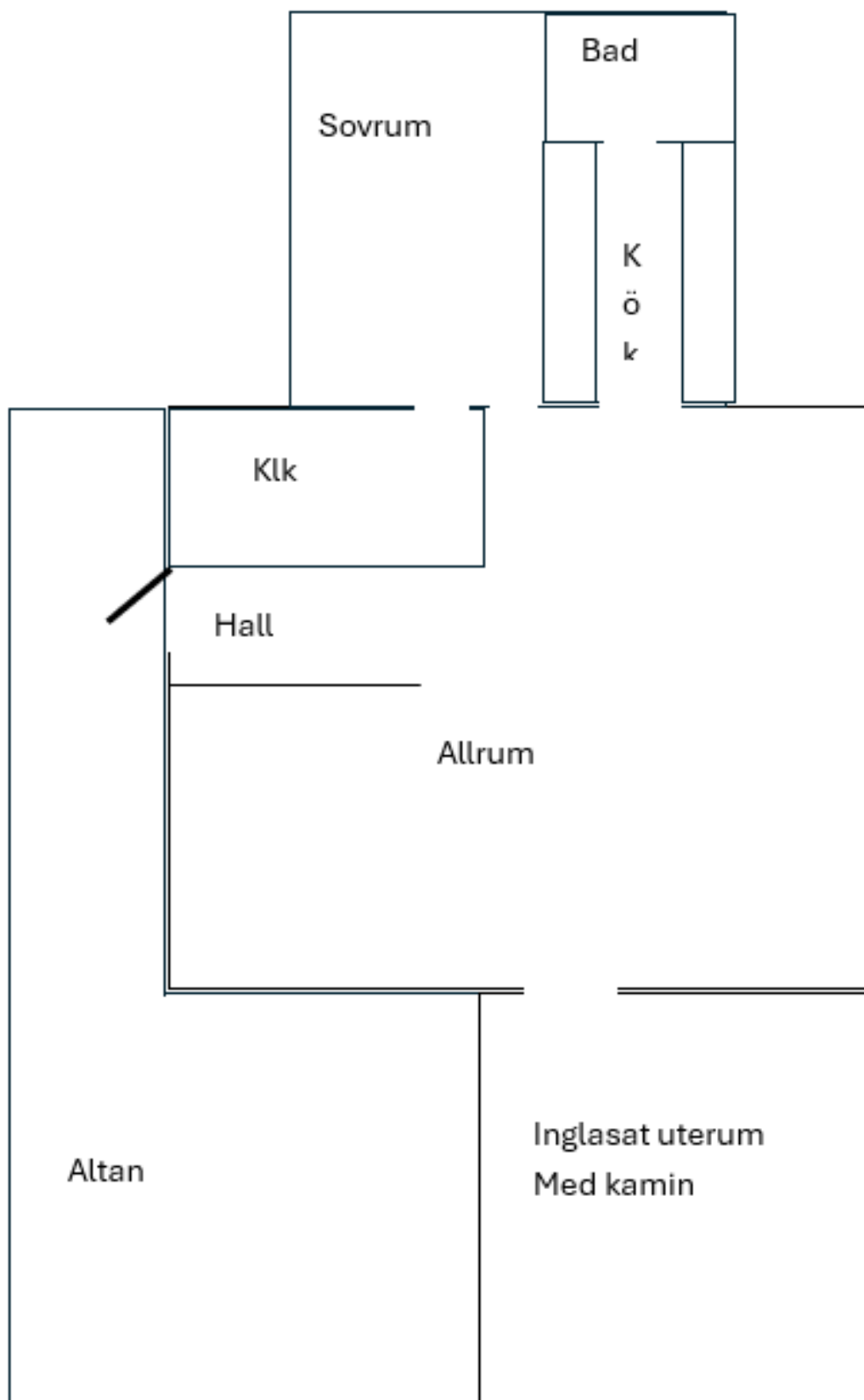
Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Beteckningar

Beteckning Luleå Måttund 2:30	UUID 909a6a88-98a8-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 250043261	Län- och kommunkod 2580
Distrikt Nederluleå Socken: nederluleå	Distriktskod 325006	Senaste ändringen i allmänna delen 1991-04-26	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-28
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-18			

Adress

Adress Måttundsvägen 395 975 95 Luleå
--

Inskrivningsinformation

Lagfart

Andel 1/1	Inskrivningsdag 2020-10-15	Akt D-2020-00428809:1
---------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2020-09-29
Köpeskilling: 1 400 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-26 267 037 sek beslutsnummer 12252794982	2025-05-27	D-2025-00186094:1
Utmätning 2025-05-26 267 037 sek beslutsnummer 12252795302	2025-05-27	D-2025-00186095:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8 Totalt belopp: 1 355 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	206 250 SEK	2003-09-25	03/20273
2	53 750 SEK	2003-09-25	03/20274
3	55 000 SEK	2005-09-05	05/19394

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	55 000 SEK	2006-12-07	06/28004
5	125 000 SEK	2009-08-28	09/16850
6	142 500 SEK	2009-12-29	09/26917A
Anmärkningar Utbyte 10/13300			
7	37 500 SEK	2009-12-29	09/26917B
Anmärkningar Utbyte 10/13300			
8	680 000 SEK	2020-10-15	D-2020-00428809:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Skellefteå	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål Väg	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 25-F1985-440.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Luleå Måttsund 2:30 Last Luleå Måttsund 44:1,4			
Ändamål Starkström	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Ledningsrätt	Beteckning 25-F1990-1276.1
Anmärkningar Delvis upphävd i akt 2580-07/70. delvis upphävd i akt 2580-07/50. delvis upphävd i akt 2580-07/142. delvis upphävd i akt 2580-09/108. Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Luleå Energi Elnät AB Leab, Luleå Energi AB Last Luleå Alvik 25:2-3, 26:13,17 Luleå Antnäs 1:78,6,11-13,29,76-77, 2:18,20,31,16,19, 3:4,20, 4:4,57,103,9,92,101,55-56, 7:6, 9:17,28,30,48,18,3,42, 10:6,5, 13:6-7, 29:3,1, 37:1,9, S:4,12,21, 5:4, 6:10, 14:13,18, 15:5, 8:24,16, 11:22,6, 12:2, 22:1, 24:1, 25:1			

Luleå Hedmanstorp 1:1
Luleå Kallax 1:8,19,139,9,15-16,40,81,95,102,127,170,180,198,211,236,243,264,276-277,308-309, 3:6,15,18,30, 4:14,6,8,20, 12:4,1,21,67,84, 14:1, S:2,16, 5:14-17,21,27, 6:17, 7:3, 13:1,5, 17:1,7-8
Luleå Kallax Flygfält 1:1
Luleå Klintegård 1:1
Luleå Kringstorp 1:1
Luleå Måttsund 2:7,12,14,20,22,35,11,15,30,37,6,36,39,5,10,32,41, 4:3,13,24,11-12,14,27,16-17, 6:70,10,17,41,71,12-13,16,19,36,72, 7:7,6,99-100,19,95, 8:13,7,16-17,4,10, 10:5,16,3,25,12,26, 11:10,3,20, 12:5,8,6,9,14,25,30,22,13,21,44, 13:5,20,11,30, 14:6,17,66-67,74,14,75, 17:13,1, 18:8,6, 27:1, 36:7, 38:1, 39:4,1, 44:4,1,5, 47:1,3-4, S:45,195,12,51, 3:25,29,10,13,28,16,31-32, 15:6,21,7,26, 16:4,21,23, 45:1, 1:7,6,8,26-27, 9:8,6, GA:22, 29:1, 5:2, 22:1, 23:2, 32:1, 37:1

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	103081-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	2 382 000 SEK	1 711 000 SEK	671 000 SEK
		Andel	Juridisk form
		1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 6045526 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
671 000 SEK	2580041	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	3528 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Enskilt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 300890145 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 711 000 SEK	Friliggande	47	90 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
	90 kvm	1974	2014
Värdeår	Under byggnad	Antal lika	Justeringsorsak
1996	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1985-05-03	25-F1985-440

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Ledningsrättsåtgärd	1991-04-26	25-F1990-1276

Ursprung
Luleå Måttsund 2:12

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7284605.8	822246.2
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 528 m ²	3 528 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Bd-Nederluleå Måttsund 2:30	1989-03-08	25-F1987-990

Källa: Lantmäteriet