

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

PITEÅ

Fastighetsbeteckning

STORSTRAND 9:8

Värdetidpunkt

2025-10-08



Foto, huvudbyggnad fasad med ljus träpanel.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	14
	Bilaga I Foton utvändigt	19
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritning	22

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 2025-10-08.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	PITEÅ STORSTRAND 9:8
Adress	Mandolingatan 6 94333 Öjebyn
Område	Piteå landsdistrikt
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1220-25-25
Nybyggnadsår	1970
Värdeår	1970
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

PITEÅ STORSTRAND 9:8 i Piteå kommun ligger 5 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med delvis källare. Uppförd med betongplatta / källargrund, fasad tegel och träpanel, fönster 2-glas och 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 127 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 40 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 141 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
2 000 000 KRONOR
Tvåmiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 1 900 tkr - 2 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	15 748
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,68

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 2025-09-26 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 2031-06-21, 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

Naturvårdsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
VATTENSKYDDSSOMRÅDE	2022-11-01	2581-P2024/6
Svensbyfjärden vattenskyddsområde	Laga kraft: 2022-11-01	
Anmärkningar		
Beslutande myndighet: Länsstyrelsen i Norrbottens län		
Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1968-12-09	25-PTJ-5645
ÖJEBYN(STORSTRAND)	Laga kraft: -	
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 1 141 m²
Obebyggda delar Gräsmatta och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd 5 km till kommunens centralort
 förskola, skola, hälsocentral och livsmedelsbutik finns i närområdet. Ytterligare utbud finns i Piteå.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät
 Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsutdrag*
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsutdrag*
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1970	<i>Källa: Metria</i>
Boarea	127 m ²	<i>Källa: Metria</i>
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	40 m ²	
Våningar	Ett plan med delvis källare	
Källarvåning	Tvättstuga, 3 rum och förråd.	
Entréväning	Hall, wc, badrum, bastu, 2 sovrum, vardagsrum, kök och förråd	
Grund	Betongplatta / källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Tegel	
	Träpanel	
Fönster	2-glas	
	3-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och laminat	
Vägg	Tapet och målade. Spår av brand på vägg i ett sovrum	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme.	
Ventilation	Självdraagsventilation	

Kök	Spishäll (IKEA), ugn inbyggd (IKEA), micro inbyggd (IKEA), diskmaskin (IKEA), kyl (IKEA), frys (IKEA) Modernare vinkelkök med köksö. IKEA kök med vita luckor och inbyggda vitvaror. God standard, normalt skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målad väv WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC/bad på entréväning, golv plastmatta, väggar Träpanel WC, tvättställ, badkar Äldre badrum med äldre porslin med bidé. Normal standard, Äldre / sämre skick
Hygienrum 3	Bastu med dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta Duschkabin Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Blomberg), tvättbänk Modern tvättstuga Golv klinker, väggar målade Normal standard, gott skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Trästomme med träpanel, plåttak. Låg standard, normalt skick. Kall förråd Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)
--------	--

5.6 Övrigt

Försäkring	Upppgift saknas
------------	-----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 2025-05-08, 684 420 SEK, beslutsnummer 12252606699: 2025-05-12, D-2025-00165599:1
Utmätning 2025-05-08, 684 420 SEK beslutsnummer 12252605964: 2025-05-12, D-2025-00165530:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 1 019 400 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	104 100 kr	1969-08-13	69/3496	
2	161 700 kr	1988-10-12	88/10944	
3	57 200 kr	2004-02-03	04/2016	
4	40 000 kr	2006-12-12	06/28352	
5	17 000 kr	2009-10-07	09/20229	
6	419 000 kr	2019-11-04	D-2019-00478762:3	
7	220 400 kr	2021-05-06	D-2021-00189941:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
FJÄRRVÄRME	LAST	LEDNINGSRÄTT	2581-10/18.1
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Beskrivning RÄTT ATT INOM FEM METER BRETT OMRÅDE ANLÄGGA OCH FÖR ALL FRAMTID BIBEHÅLLA UNDERJORDISK FJÄRRVÄRMELEDNING MED TILLBEHÖR, I DEN STRÄCKNING LEDNINGEN BYGGTS			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Last: Piteå Storstrand 9:8			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
ALLMÄN TELEKOMMUNIKATIONSLAST		LEDNINGSRÄTT	2581-10/18.2
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Beskrivning RÄTT ATT INOM FEM METER BRETT OMRÅDE ANLÄGGA OCH FÖR ALL FRAMTID BIBEHÅLLA LEDNING FÖR ALLMÄN TELEKOMMUNIKATION I DEN STRÄCKNING SOM LEDNINGEN BYGGTS			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Last: Piteå Storstrand 9:8			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 193 000 kr
varav byggnad	910 000 kr
varav mark	283 000 kr

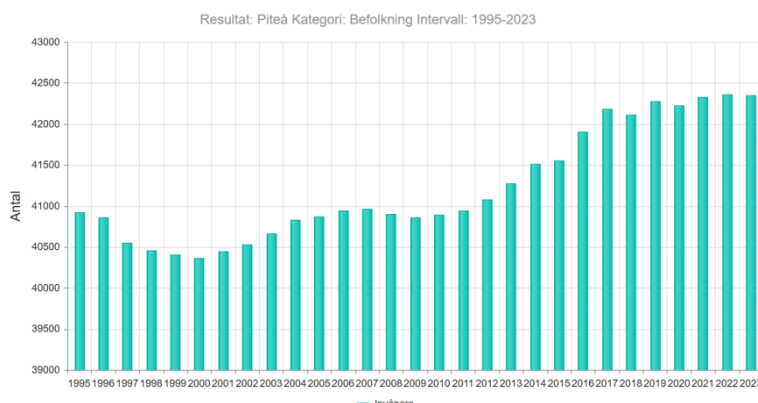
Källa: Metria

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

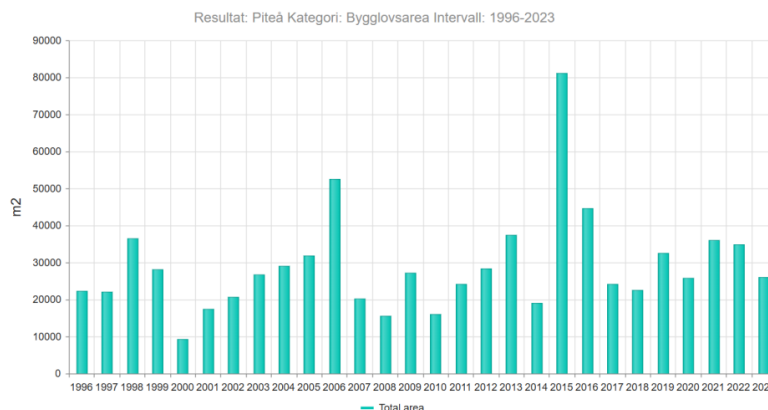
Piteå kommun har en yta på cirka 4 641 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 94, som passerar genom kommunen och kopplar Piteå till omringliggande områden. Piteå kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett omfattande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

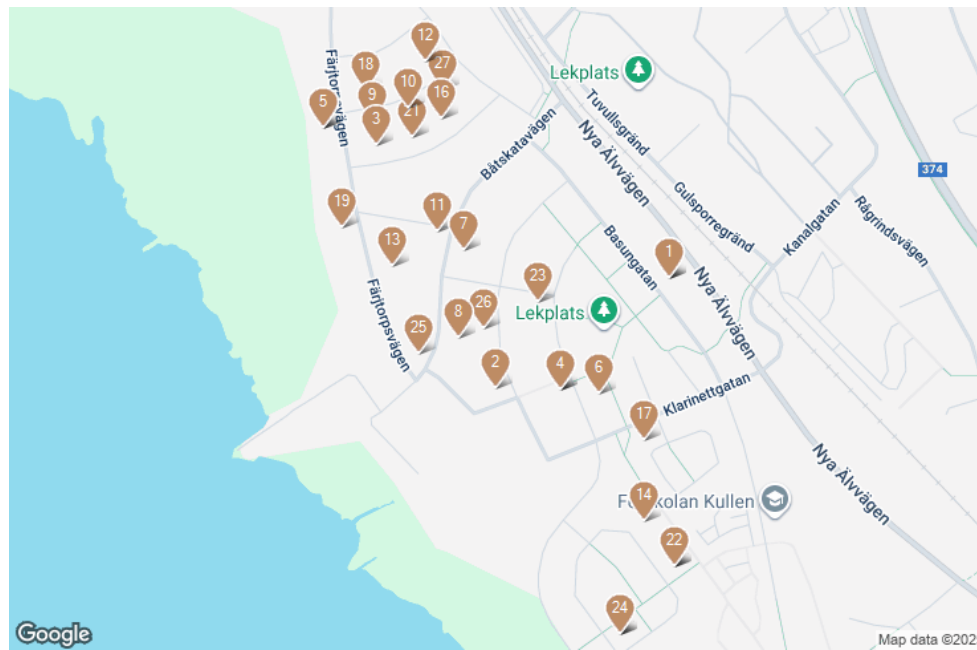
Byggande i kommunen

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:

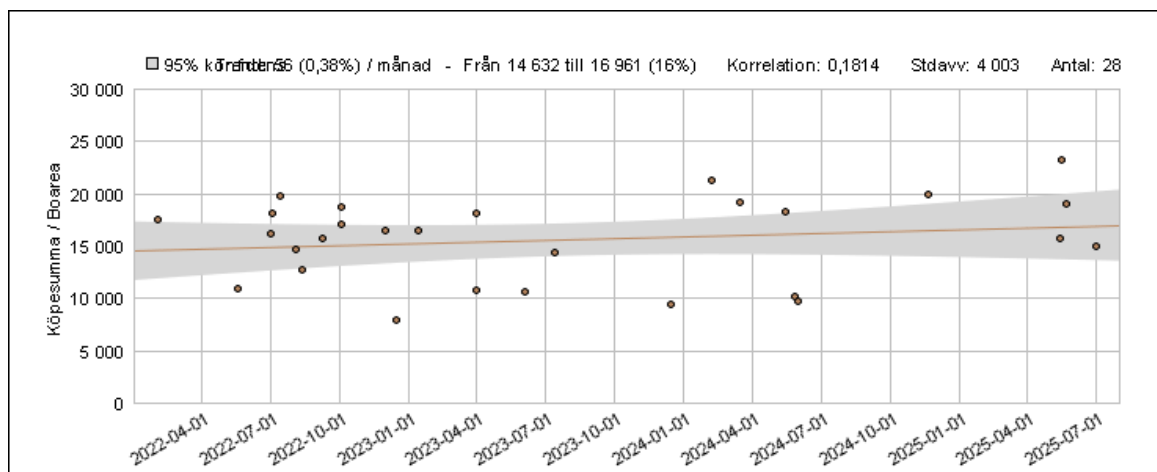


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. 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 90 - 149 m², standardpoäng 22 - 40, byggår 1909 - 1989, areal tomt 800 - 1 271 m² under perioden 2022-02-02 och framåt.

Sökningen genererade 28 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 995 000 - 2 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 971 - 23 232 kr/m² med medel 15 638 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,5 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Piteå	Öjebyn 3:411	2025-07-01	120	52	29	1989	1 052	E	L	1,3	15 000	1 800 000
Piteå	Storstrand 9:24	2025-05-23	90	38	26	1961	960	E	L	1,9	19 111	1 720 000
Piteå	Öjebyn 111:67	2025-05-16	99	4	29	1967	1 012	E	L	2,3	23 232	2 300 000
Piteå	Storstrand 9:3	2025-05-15	117	53	31	1974	1 059	E	L	1,4	15 811	1 850 000
Piteå	Öjebyn 111:40	2024-11-20	90	30	27	1969	1 148	E	L	2,0	20 000	1 800 000
Piteå	Storstrand 9:19	2024-05-31	113	20	27	1969	800	E	L	1,6	9 734	1 100 000
Piteå	Svärdsåla 2:1	2024-05-27	97		23	1909	1 271	E	L	1,7	10 257	995 000
Piteå	Lagerlunda 1:10	2024-05-15	120		34	1982	1 165	E	L	1,9	18 333	2 200 000
Piteå	Öjebyn 111:57	2024-03-15	104	150	32	1967	1 033	E	L	2,0	19 230	2 000 000
Piteå	Öjebyn 111:59	2024-02-06	108	108	36	1967	1 128	E	L	2,0	21 296	2 300 000
Piteå	Öjebyn 2:11	2023-12-15	138		29	1928	1 079	E	L	1,5	9 420	1 300 000
Piteå	Öjebyn 111:47	2023-07-14	143	91	33	1967	917	E	L	1,7	14 335	2 050 000
Piteå	Frimodig 1:12	2023-06-05	95	90	22	1967	1 210	E	L	1,5	10 631	1 010 000
Piteå	Öjebyn 3:214	2023-03-31	105	49	38	1976	950	E	L	1,7	18 095	1 900 000
Piteå	Öjebyn 3:411	2023-03-31	120	52	29	1989	1 052	E	L	1,1	10 750	1 290 000
Piteå	Öjebyn 111:63	2023-01-13	96	90	34	1966	899	E	L	1,6	16 562	1 590 000
Piteå	Öjebyn 3:199	2022-12-16	140	32	29	1976	890	E	L	1,0	7 971	1 116 000
Piteå	Öjebyn 111:43	2022-12-01	109	109	33	1969	879	E	L	1,7	16 513	1 800 000
Piteå	Öjebyn 2:25	2022-10-03	107	50	25	1967	1 142	E	L	2,5	18 691	2 000 000
Piteå	Storstrand 9:3	2022-10-03	117	53	31	1974	1 059	E	L	1,9	17 094	2 000 000
Piteå	Öjebyn 111:65	2022-09-09	95	148	28	1966	973	E	L	1,8	15 789	1 500 000
Piteå	Öjebyn 3:217	2022-08-12	127	21	29	1981	832	E	L	1,5	12 677	1 610 000
Piteå	Storstrand 8:11	2022-08-04	105	49	32	1970	959	E	L	1,6	14 761	1 550 000
Piteå	Öjebyn 3:239	2022-07-15	121	54	35	1977	888	E	L	2,1	19 834	2 400 000
Piteå	Lagerlunda 1:3	2022-07-04	149		40	1942	910	E	L	2,2	18 120	2 700 000
Piteå	Svärdsåla 2:9	2022-07-01	93	56	31	1973	1 125	E	L	1,7	16 129	1 500 000
Piteå	Öjebyn 111:61	2022-05-20	100	48	30	1966	1 030	E	L	1,3	11 000	1 100 000
Piteå	Öjebyn 111:47	2022-02-02	143	91	33	1967	917	E	L	2,1	17 482	2 500 000
Medel											1,7	15 638

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Uppåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt, K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge med på en trevlig hörntomt samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 000 000 kr, motsvarande 15 748 kr/m². Modernare kök och tvättstuga.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

2 000 000 KRONOR

Tvåmiljoner kronor

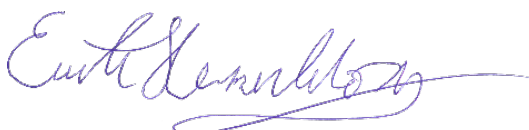
Bedömt värdeintervall 1 900 tkr - 2 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	15 748
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,68

Umeå 2025-10-20

VärderingsInstituten Norra AB



Erik Hernblom
CEO Properate, Jägmästare, Civilekonom
och Auktoriserad fastighetsvärderare



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto , huvudbyggnad i vit träpanel och tegel på gavlar.



Foto, förråd , vitmålad träpanel och plåttak.



Foto huvudbyggnad, med vidbyggt garage.

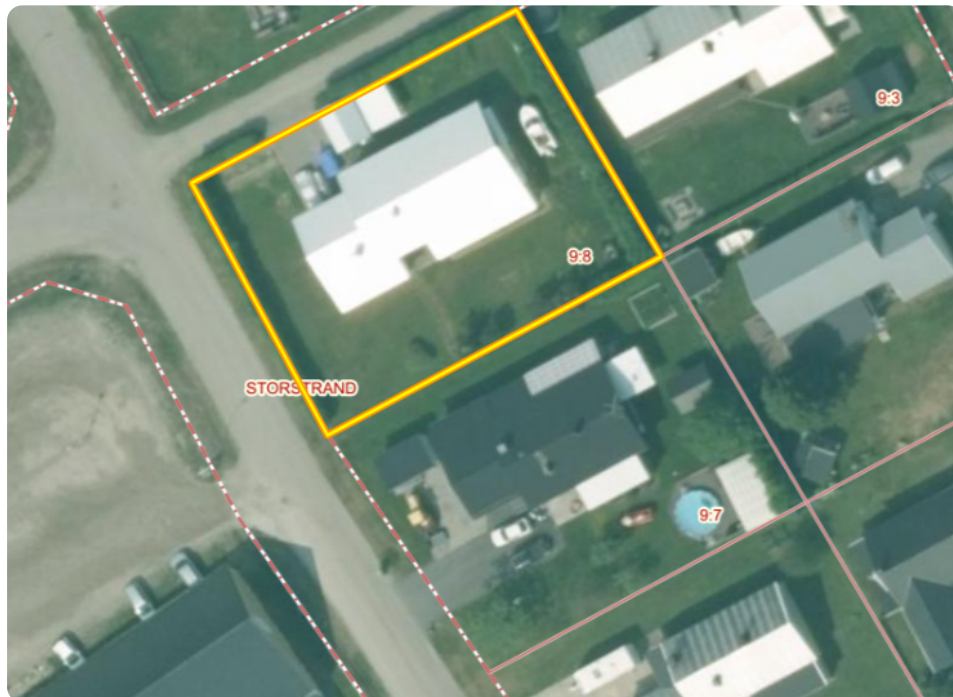
Bilaga II Kartor



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

