

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

LULEÅ

Fastighetsbeteckning

BRÄNDÖN 6:52

Värdetidpunkt

2025-10-31



Foto huvudbyggnad, gråblå träpanel med svarta 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	18
	Bilaga III Planritning	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-31.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LULEÅ BRÄNDÖN 6:52
Adress	Stormviksvägen 101 97597 Luleå
Område	Brändön
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1705-25-25
Nybyggnadsår	1984
Värdeår	1984
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

LULEÅ BRÄNDÖN 6:52 i Luleå kommun ligger 20 km från centralorten och med 5 km till annan service. Omgivningen utgörs av fritidshus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med plintar, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak shingel. Boarean uppgår till 46 m², fördelat på 2 rum och kök. Biarean uppgår till 6 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd och äldre förråd.

Markarealen uppgår till 1 550 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd, naturmark och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
700 000 KRONOR
Sjuhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	15 217
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,02

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 2025-10-27 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. 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 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
BYGGNADSPÅN	1978-02-17	25-P78/21
-	Laga kraft: -	
BRÄNDÖN 6:10		
Anmärkninrar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
SAMF MARK INGÅR, VATTENOMRÅDE I NORRA SIGRFRIDSFJÄRDEN INGÅR		

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 1 550 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, träd, naturmark och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Fritidshus

Avstånd 20 km till kommunens centralort

Matbutik finns 5 km bort, skola f-6 finns 11 km bort. Ytterlygare utbud finns i Luleå.

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 Enskilt

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Enskilt

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 1984	Källa: Metria
Boarea	46 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 2 rum och kök	
Biarea	6 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, kök, allrum, badrum, sovrum och loft.	
Grund	Plintar	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Shingel. Skada på taket, täckt med pressening. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta	
Vägg	Panel och tapet	
Tak	Panel	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (ASEA Skandia), diskmaskin (Whirlpool), kyl/frys (Cylinda) Rakt kök Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Siemens), torktumlare (Siemens)	

	Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Genomgående slitet och smutsigt och eftersatt underhåll.

5.5 Övriga byggnader

<i>Förråd</i>	Stomme av trä, träpanel och plåttak., el Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
<i>Äldre förråd</i>	Stomme av trä, träpanel och plåttak. Äldre byggnad Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. På tomten fanns onormalt mycket 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 2025-07-01, 747 220 SEK jämte ränta och kostnader (01-360733-25): 2025-07-03, D-2025-00237201:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 781 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	266 000 kr	1991-05-13	91/8213	
2	114 000 kr	1991-05-13	91/8215	
3	98 500 kr	2002-01-31	02/2123	
4	52 500 kr	2005-08-22	05/17952	
5	174 000 kr	2005-08-22	05/17953	
6	60 000 kr	2006-11-16	06/26128	
7	16 000 kr	2014-12-17	D-2014-00528194:1	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
LULEÅ BRÄNDÖN GA:1, LULEÅ BRÄNDÖN GA:2, LULEÅ BRÄNDÖN GA:3, LULEÅ BRÄNDÖN GA:4

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 684 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 446 000 kr

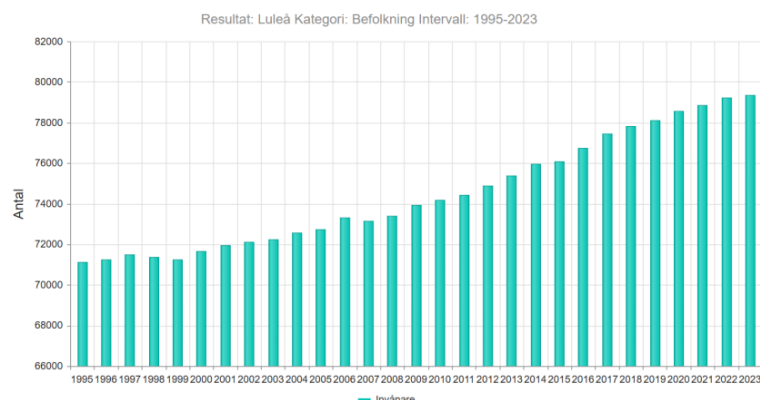
varav mark 238 000 kr

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

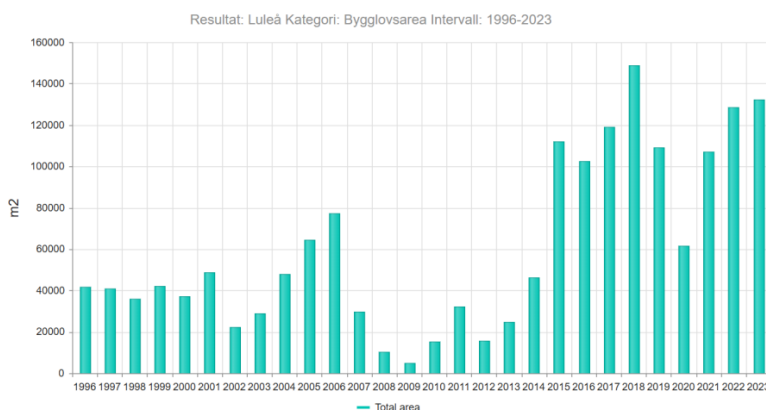
Luleå kommun har en yta på cirka 4 912 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Norrbotten och Sverige genom E4 och riksväg 97, som passerar genom kommunen och kopplar Luleå till omkringliggande områden. Luleå kommun samarbetar med Länstrafiken Norrbotten och tillhandahåller ett bussnätverk 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.

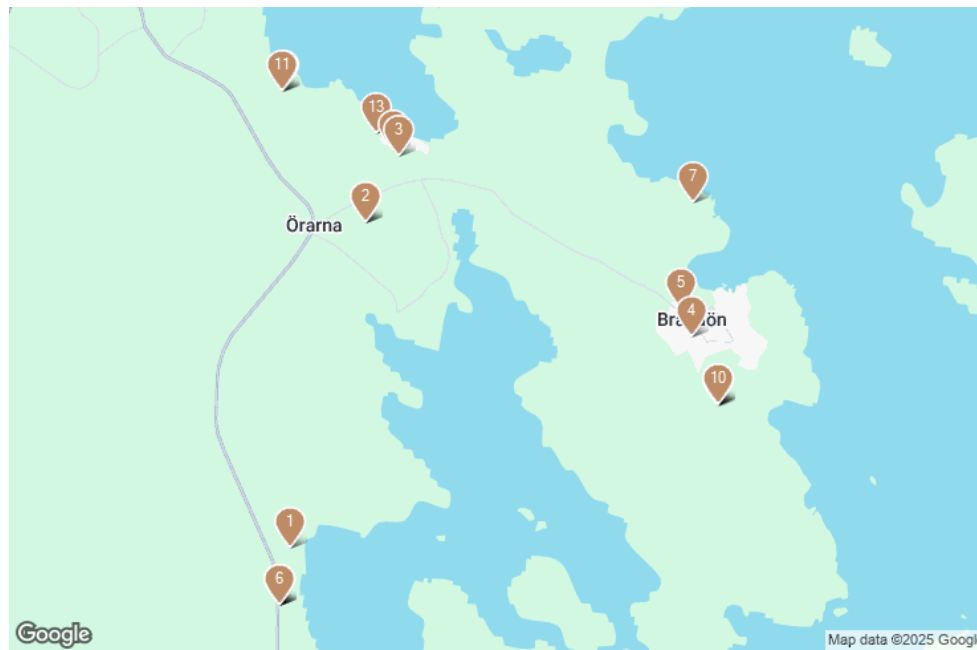
Byggnande i kommunen

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:

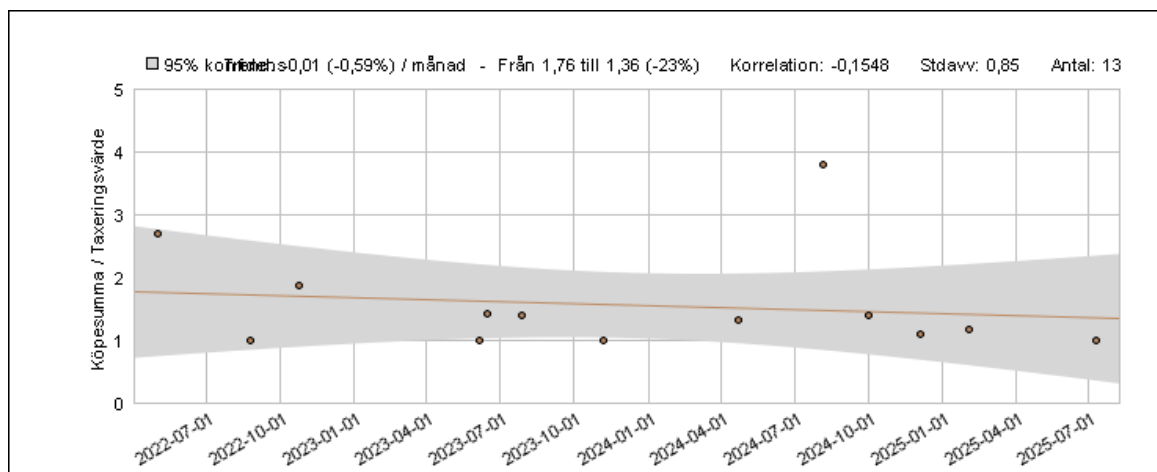


8.2 Ortsprisanalys

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 41 - 99 m², standardpoäng 19 - 43, byggår 1934 - 2016, areal tomt 892 - 2 394 m² under perioden 2022-05-02 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 480 000 - 2 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 619 - 31 250 kr/m² med medel 21 185 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 3,8 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Luleå	Bensbyn 7:34	2025-07-10	46	12	25	1953	2 394	E	L	1,0	20 869	960 000
Luleå	Brändön 8:83	2025-02-03	99	31	31	2007	1 335	E	L	1,2	27 272	2 700 000
Luleå	Brändön 8:63	2024-12-04	58		26	1986	1 899	E	L	1,1	14 655	850 000
Luleå	Brändön 1:48	2024-09-30	97	43	27	1974	892	E	L	1,4	19 072	1 850 000
Luleå	Brändön 1:19	2024-08-05	80		21	1934	1 297	E	L	3,8	31 250	2 500 000
Luleå	Bensbyn 26:5	2024-04-22	86		43	1984	1 451	E	L	1,3	26 162	2 250 000
Luleå	Brändön 6:40	2023-11-07	71		37	1974	1 917	E	L	1,0	11 619	825 000
Luleå	Brändön 8:83	2023-07-28	99	31	31	2007	1 335	E	L	1,4	25 757	2 550 000
Luleå	Brändön 8:61	2023-06-16	80		25	2016	1 970	E	L	1,4	25 000	2 000 000
Luleå	Brändön 31:3	2023-06-06	41	8	20	1971	1 475	E	L	1,0	11 707	480 000
Luleå	Persön 20:19	2022-10-24	75	1	25	1989	1 361	E	L	1,9	24 000	1 800 000
Luleå	Brändön 31:3	2022-08-25	41	8	20	1971	1 475	E	L	1,0	11 707	480 000
Luleå	Brändön 10:37	2022-05-02	56		19	1981	1 893	E	L	2,7	26 339	1 475 000
Medel										1,6	21 185	

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 samt låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 700 000 kr, motsvarande 15 217 kr/m². Invändigt är huset är slitet och smutsigt, det ligger en pressening som täcker delar av taket, vidare teknisk undersökning rekommenderas.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

700 000 KRONOR

Sjuhundratusenkronor

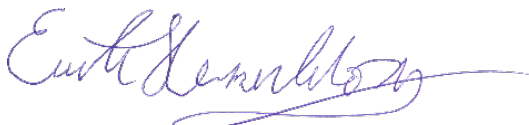
Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	15 217
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,02

Umeå 2025-10-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, gråblå träpanel med svarta detaljer.



Foto huvudbyggnad, gråblå träpanel med svarta detaljer.



Foto huvudbyggnad, gråblå träpanel med svarta detaljer.



Foto huvudbyggnad och förråd, gråblå träpanel med svarta detaljer.



Foto förråd, gråblå träpanel med svarta detaljer.



Foto äldre förråd, rödmålad träpanel med vita detaljer.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

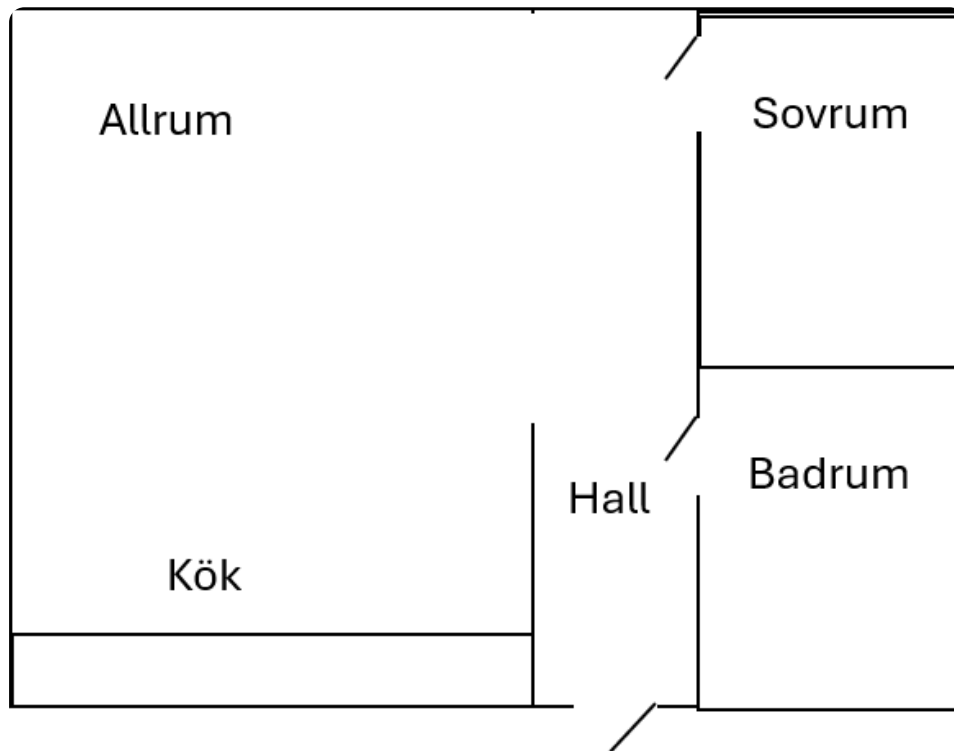


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.