PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**Luleå**
Fastighetsbeteckning	**Hertsön 11:722**
Värdetidpunkt	**September 2025**

Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitmålad träpanel med vita detaljer, garage med trädörrar, asfalterad uppfart, grön gräsmatta.

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 Hertsön 11:722	Lagfaren ägare	F-1250-25-25
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Järpgränd 22 974 54 Luleå	Värdetidpunkt	September 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-09-04

Allmän beskrivning	
Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1975. Uppförd i 2 våningar.
Boarea	130 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	27 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	292 kvm markareal, Tomträtt ägare Luleå kommun. avgäld 10 665/ år. Avgäldsperiod 10 år. Obebyggda delar utgörs av gräsmatta.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 7km från centrala Luleå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och natur. Förskola, skola och hälsocentral finns i närområdet. Ytterligare utbud med service finns i centrala Luleå.
Övrig byggnad	
Övrigt	Tomträtt

Marknadsvärde			
Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till			
1 700 000 kronor Bedömt värdeintervall 1 640 000 – 1 760 000 kronor			
Kr/kvm Boarea	13 077 kr/kvm	**Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)**	0,89

Umeå 2025-09-24

ValueringsInstitutet Norra AB

Erik Hernblom
Jägmästare/Civilekonom

Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

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, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag 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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El Vatten Avlopp Bredband (fiber)	El ansluten till allmänt nät. Kommunalt Kommunalt Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1975/1981
Byggteknik	Grund	Betongplatta
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	3-glas.
	Yttertak	Plåt
	Värme	vattenburen via radiatorer/fjärrvärme.
	Ventilation	Självdragsventilation
	Övrigt	
Planlösning	Våning 1	
	Våning 2	Entréplan hall, tvättstuga, sovrum, wc, kök, vardagsrum
	Våning 3	Våning 1 trappa med fyra sovrum och badrum.
Kök	Utformning	Vinkelkök med köksö och matplats. Modernare med normal standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. häll (IKEA), inbyggnadsugn (IKEA), fläkt (Okänt), kyl/frys (okänt).
Hygienrum	Ytskikt	Modernt WC/Dusch. Vägg med Fibo trespo skivor. Golv med plastmatta. Påbörjat bastubygge.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Candy), rostfri ho.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta/textil/trä
	Vägg	Tapet/målade.
	Tak	Målat
Övrigt		Uteplats med tak.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal/låg standard. Delvis renoverad, vissa väggar har bara gipsskivor, påbörjat bastubygge. Visst underhållsbehov finns.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	1 912 000 kr, varav byggnad 1 515 000 kr, varav mark 397 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 450 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Luleå Hertsön GA:121
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen information hittades i fastighetsutdraget.

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	Länsförsäkringar enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen 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 tomten. 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 2923-09-01 och framåt med en boarea mellan 90 och 150 kvm, tomtareal max 400 kvm samt K/T om minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1495 000 – 2 260 000 kr med ett snitt på ca 1 880 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 11 400 – 17 700 kr/kvm med ett snitt på ca 15 100 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

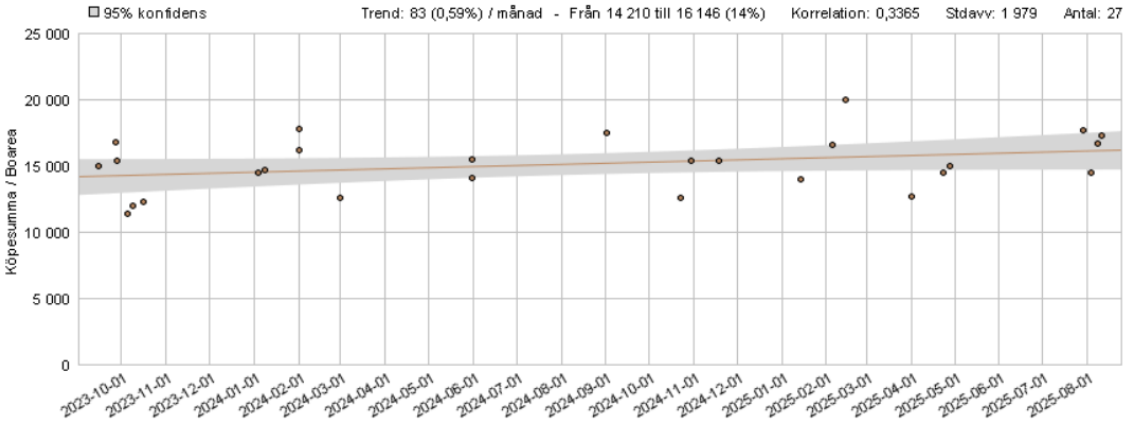


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 1,8 med en genomsnittlig nivå på 1,28 den senaste tiden. se punkter i nedanstående diagram.

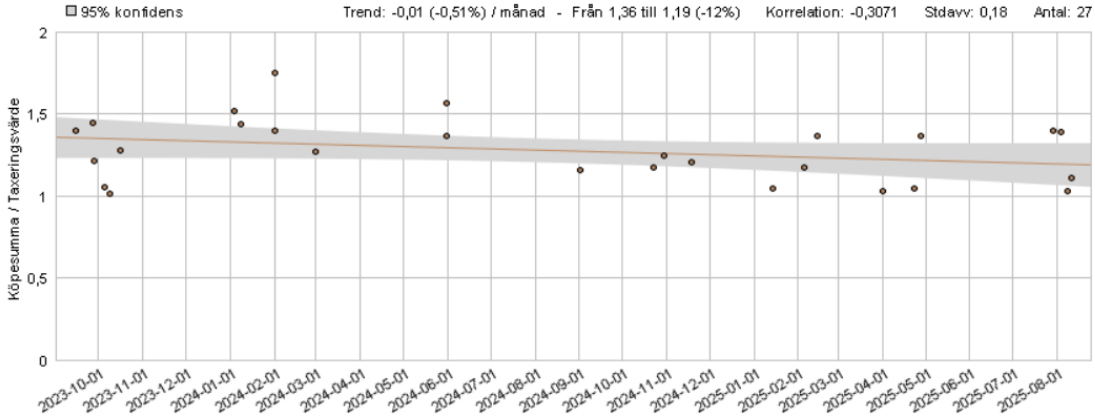


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Äldre byggnad med normal/låg standard. Delvis renoverad, vissa väggar har bara gipsskivor, påbörjat bastubygge. Visst underhållsbehov finns. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

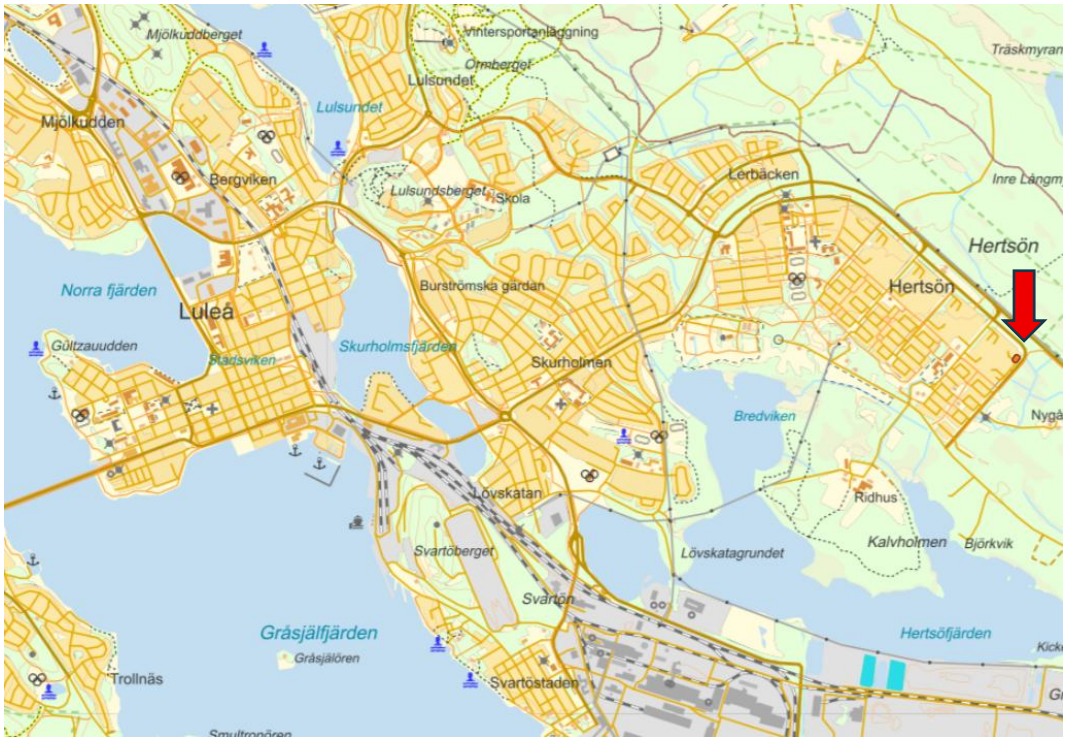
Foton

Foto, huvudbyggnad, Vitmålad träpanel med vita detaljer, garage med trädörrar.

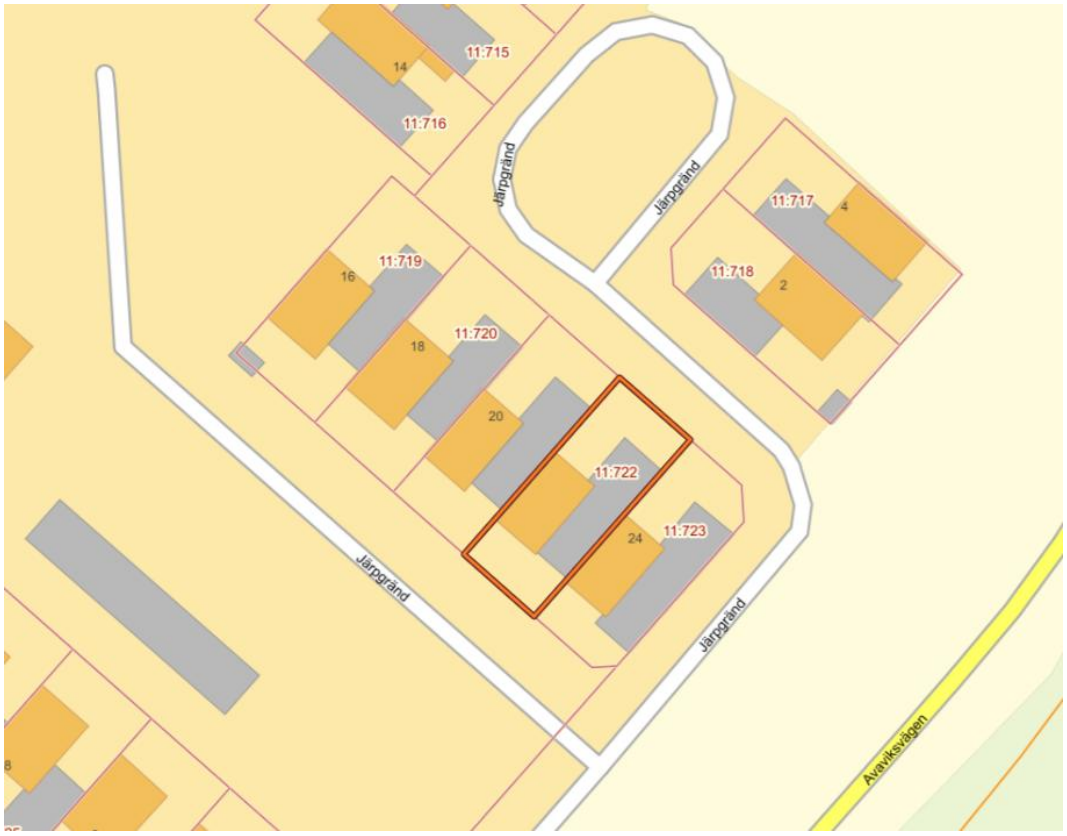
Foto huvudbyggnad, Baksida vitmålad träpanel uteplats med tak.

Foto, garage med trädörrar och papptak.

Kartor



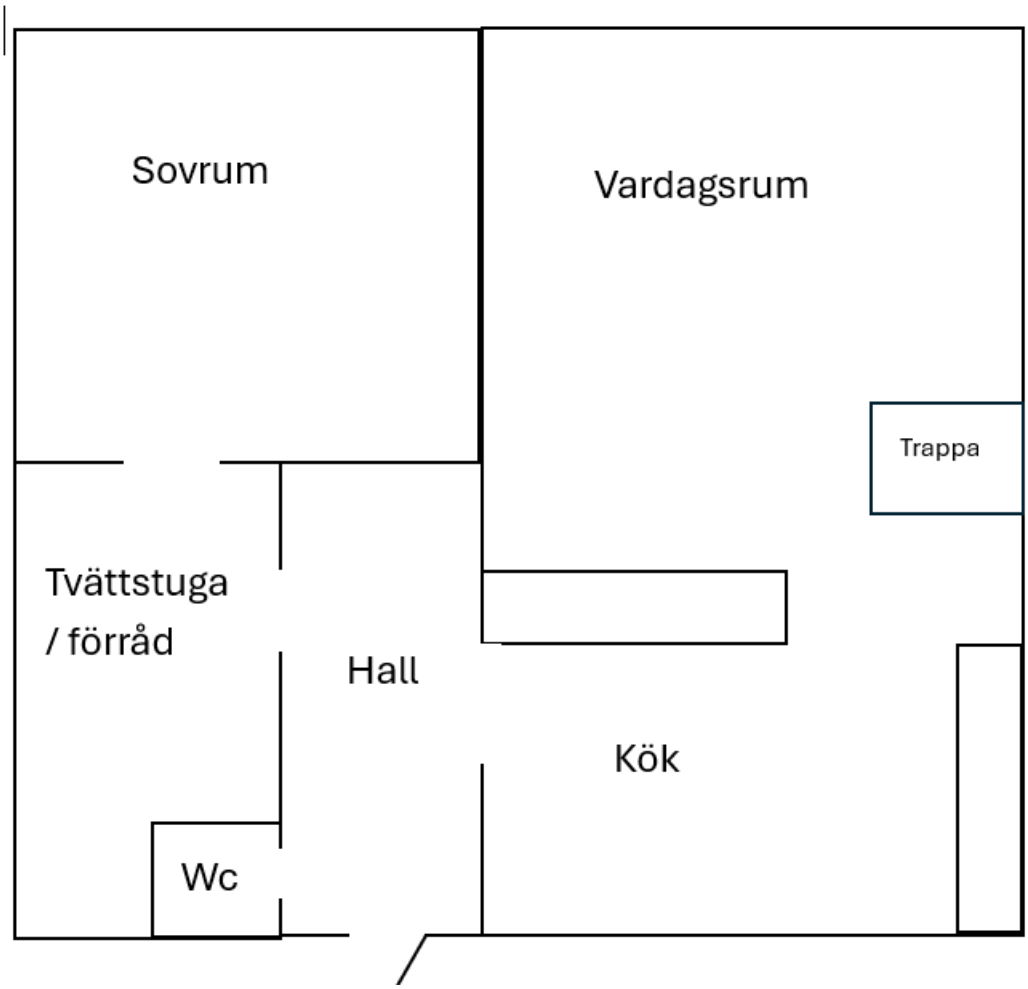
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



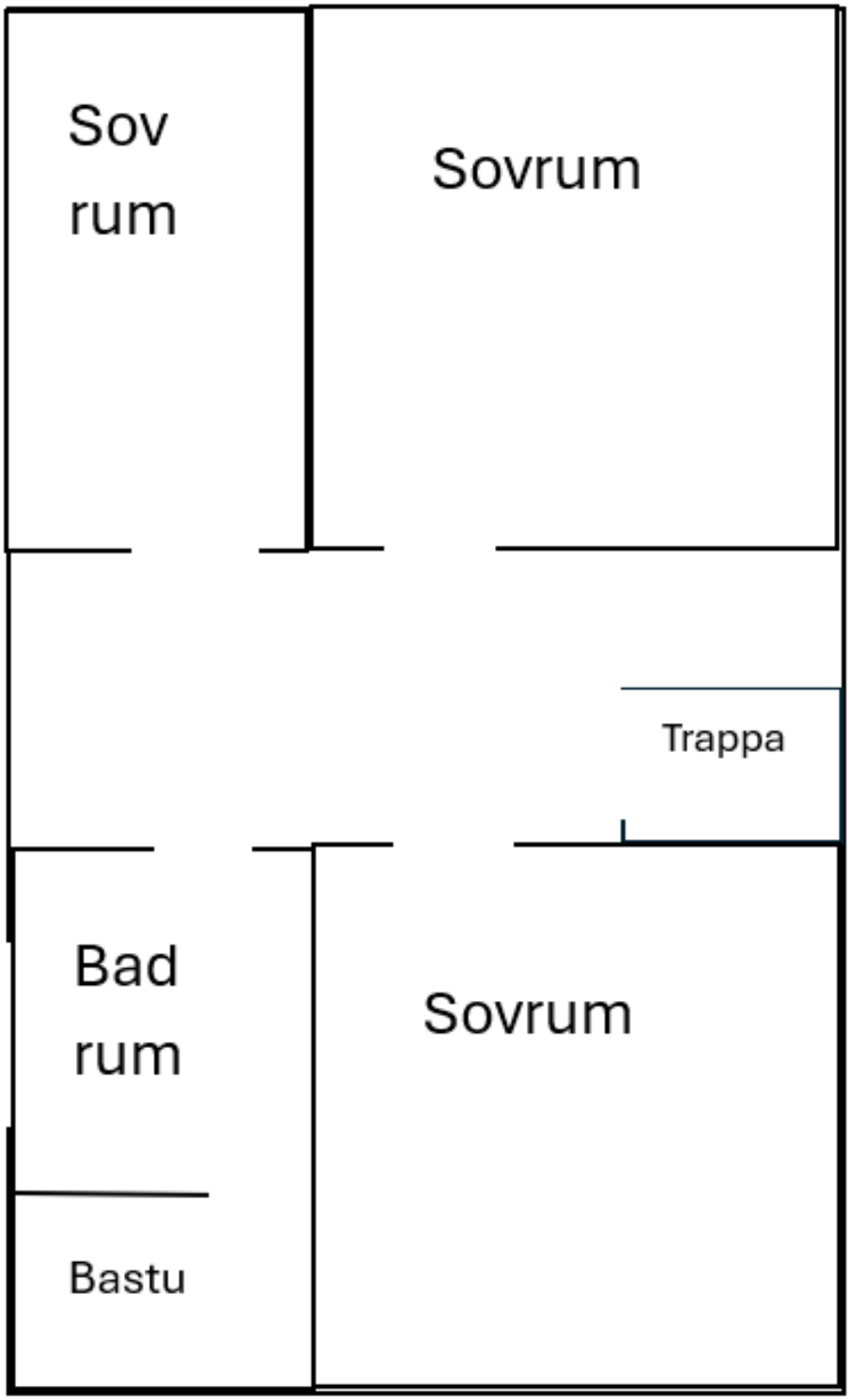
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Beteckningar

Beteckning
Luleå Hertsön 11:722

UUID
909a6a88-7d48-90ec-e040-ed8f66444c3f

Fastighetsnyckel
250036252

Län- och kommunkod
2580

Distrikt
Örnäset
Socken: nederluleå

Distriktskod
325005

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2025-05-15

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-09-18

Adress

Adress

Järpgränd 22
974 54 Luleå

Inskrivningsinformation

Tomträttsinnehav

Innehavare

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2012-04-25

Akt
12/11607

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2012-04-20
Köpeskilling: 880 000 SEK (avser hela tomträtten)

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag
1976-05-26

Akt
76/1026

Upplåtelsedag
1975-03-15

Ändamål
Bostadsbebyggelse

Avgäld
10 665 SEK

Avgäldsperiod
10 år

Perioddatum från
2025-03-15

Tidigaste uppsägningsdatum
2035-03-15

Efterföljande uppsägningsperiod
40 år

Äldre tomträtt enl. lag före 1954
Nej

Inskränkningar
Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkningar

Ny avgäld 2.849 sek fr.o.m. 2015-03-15 enl anm 14/5822

Ny avgäld mm 83/785

Ny avgäld 94/4249

Ny avgäld 04/1785

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-2742 Luleå Kommun 971 85 Luleå Inskrivet ägarnamn: Luleå Kommun	1/1	1960-11-23	60/1245

Berört fång	Berört fång	Berört fång	Berört fång
66/20, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	63/955, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	66/717, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad	66/1315, andel saknas Ingen köpeskilling redovisad

Berört fång

60/1245, andel saknas
Köp (inklusive transportköp): 1960-11-07
Ingen köpeskilling redovisad

Anmärkningar

Anmärkning 88/1011

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-12, 431 483 sek, beslutsnummer: 12252639450	2025-05-15	D-2025-00170900:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 450 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	112 000 SEK	1976-12-29	76/9705
2	26 600 SEK	1981-09-09	81/6004
3	145 000 SEK	1986-11-05	86/15947
4	140 000 SEK	1990-09-12	90/10527
5	26 400 SEK	1998-11-30	98/5672

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Kontorbeteckning
Skellefteå

Telefonnummer
0771-63 63 63

E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Luleå Hertsön GA:121

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Hertsön	1976-12-23	25-P76/95

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	121647-8	Nej	Fastighet
Taxeringsår	**Taxeringsvärde**	**därav byggnadsvärde**	**därav markvärde**
2024	1 912 000 SEK	1 515 000 SEK	397 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 1	Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 46459526 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
397 000 SEK	2580052	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	292 kvm
Strand	**Vatten och avlopp**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 46460526 (2024)

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng	Bostadsyta
1 515 000 SEK	Kedjehus	38	130 kvm
Biutrymmesyta	**Värdeyta**	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
27 kvm	135 kvm	1975	1981
Värdeår	**Under byggnad**	**Antal lika**	**Justeringsorsak**
1976	Nej	1	

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1974-02-22	25-NLÅ-8155A
Avstyckning	1975-06-19	25-NLÅ-8155B

Ursprung

Luleå Hertsön 11:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7292491.4	834838.6

Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	292 m^2	292 m^2	0 m^2

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Bd-Nederluleå Hertsön 11:722	1989-03-08	25-F1987-990

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige