

VÄRDEUTLÅTANDE

VARGEN 30

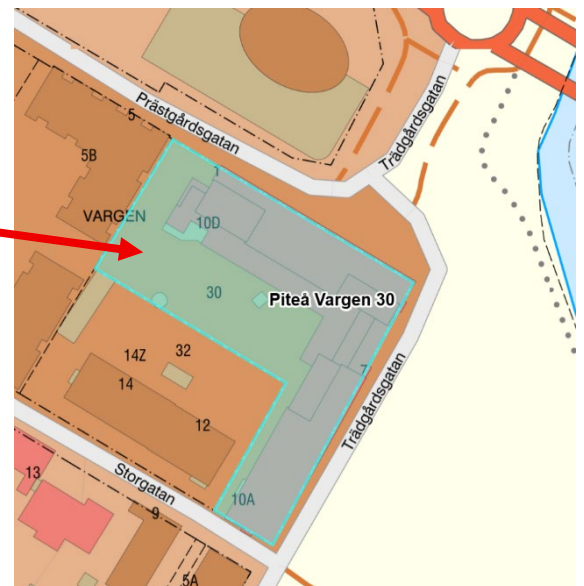
Piteå kommun

2025-06-24



SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Piteå Vargen 30 , fd vård- och omsorgsboende för äldre
Uppdragsgivare:	Piteå kommun, Fastighets- och serviceförvaltningen genom avdelningschef Kerstin Albertsson Bränn
Uppdrag:	Bedömning av marknadsvärdet
Syfte:	Beslutsunderlag inför försäljning
Värderare:	Anne-Katrin Ångnell
Värdetidpunkt:	Juni 2025
Marknadsvärde:	25 000 000 kronor
Rapport utförd:	2025-06-24





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
1.1 Uppdraget	3
1.2 Underlag.....	3
2 OBJEKTSBESKRIVNING	4
3 MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
3.1 Allmänt	8
3.2 Konjunkturen.....	8
3.3 Befolkningsstillväxt.....	9
3.4 Bostadsbyggande.....	10
3.5 Arbetsmarknaden	11
3.6 Näringsliv	12
3.7 Norrbotten.....	12
4 VÄRDERING	13
4.1 Resultat av investeringskalkyl	13
4.2 Ortsprisjämförelse.....	14
4.3 Slutsatser.....	15
5 SAMMANFATTNING	15

BILAGOR

UTDRAG UR FASTIGHETSDATAREGISTRET	Bilaga 1
ORTSPRISJÄMFÖRELSE	Bilaga 2
KARTBILAGA	Bilaga 3
FOTOBILAGA	Bilaga 4
ALLMÄNNA VILLKOR.....	Bilaga 5



1 FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1 Uppdraget

Uppdragsgivare: Piteå kommun, Fastighets- och serviceförvaltningen genom Kerstin Albertsson Bränn.

Värderingsobjekt: Fastigheten Piteå Vargen 30 som utgör ett fd särskilt boende för äldre.

Uppdrag: Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde. Värderingen ska ligga till grund för beslut om ev försäljning.

Värdetidpunkt: Juni 2025.

Förutsättningar: Med begreppet marknadsvärde avses det mest sannolika priset för en fastighet vid en tänkt försäljning vid en viss angiven värdetidpunkt på en fri och öppen marknad. Ett marknadsvärde kan inte bestämmas utan endast bedömas.

Föreliggande värdebedömning gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner är korrekt. Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej denna värdering för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är vare sig Norrbryggan AB eller undertecknad fastighetsvärderare ansvarig för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av de kalkylerade värdena av uppdragsgivaren eller annan part.

Se även bilaga med allmänna villkor.

1.2 Underlag

Handlingar:

- Utdrag ur fastighetsregistret inkl fastighetstaxering
- Skatteverkets riktvärdenivåer (fastighetstaxering)
- Gällande detaljplan, 1977-08-30, plankarta och beskrivning
- Underlag från uppdragsgivaren omfattande planritningar, hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader
- Kartor och ortofoton.

Besiktning: Besiktning har utförts av undertecknad den 21 maj 2025, Linda Holmgren deltog som representant för uppdragsgivaren.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljares upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.



2 OBJEKTSBESKRIVNING

Lagfaren ägare: Piteå kommun.

Tomtareal: 3 773 m².

Läge: Fastigheten är belägen på Höggholmen, centralt i Piteå, direkt söder om 16 våningar höga Stadstornet, med närhet till gågatan med butiker och restauranger, medan stadshuset och sjukhuset med flertalet arbetstillfällen ligger på andra sidan Strömsunds kanalen.

Beskrivning: Fastigheten är bebyggd med ett fd särskilt boende för äldre i 3 resp 4 våningar ovan mark samt källare under hela byggnaden uppfört i vinkel där byggnad A ligger längs Trädgårdsgatan mot parken och byggnad B längs Prästgårdsgatan. Byggnaden är uppförd 1978 och har utöver dessa våningsplan en vindsvåning ovan trapphusen som innehåller tekniska utrymmen (fläktrum och maskinrum till hiss). Total bruttoarea uppgår enligt uppdragsgivaren till 8 433 m² BTA, varav 6 396 m² BTA ovan jord.

Då äldreboendet läggs ner så är byggnaden sannolikt ett ombyggnadsprojekt där det bedöms sannolikt att en köpare skulle bygga om lägenheterna så att de lämpar sig på den vanliga hyresrättsmarknaden. Varje byggnadskropp har trapphus med hiss i varje ände, vilket skapar frihet att ändra planlösningen invändigt. På samtliga plan bedöms det som sannolikt att korridorerna skulle komma att "kapas" på mitten vilket möjliggör att två större lägenheter i mitten av respektive byggnad på varje plan tillskapas för att ge mer lägenhetsyta och dessutom få till en variation i lägenhetsstorlekar. Därmed är det svårt att bedöma exakt vad som utgör framtida uthyrbara areor i framtiden.

Lägenheterna har redan franska balkonger, så framför allt lägenheterna mot parken och gården bedöms kunna förseas med balkonger för ökad attraktivitet utan alltför stora ingrepp i byggnaden. Genom sin nuvarande utformning så kan något plan lämpa sig som sk entreprenörsbostäder som är en bristvara i Norrbotten fn pga den gröna omställningen. Något plan kan bli lämpligt som studentboende eller ungdomsboende, gäller kanske framför allt lägenheterna med norrläge mot Sundsgatan eftersom det normalt inte tillåts enkelsidiga "vanliga" lägenheter som vetter endast mot norr.

Vissa av lägenheterna behöver i stort sett endast ytskiktsrenoveras, sannolikt minska ned duschrummen genom att flytta väggen mellan kök och duschrum för att kunna åstadkomma större kök, men också en mer lämplig planlösning för mindre lägenheter, eftersom avlopp till toalett och dusch är belägna längst bort från ytterväggen, närmast nuvarande korridor.

Nuvarande boarean uppgår enligt uppgift från uppdragsgivaren till 2 480 m² fördelat på 56 lägenheter, vilket ger en genomsnittlig lägenhetsstorlek om 44 m² BOA. Byggnaderna är (med undantag för bottenvåningen och



källarvåningen i hus B) ca 13 m djupa som lämpar sig relativt bra för genomgående lägenheter.

Byggnad A innehåller per våningsplan ovan jord ca 650 m² BRA, varav två trapphus om ca 70 m² samt i dagsläget en korridor om ca 100 m², i övrigt utgör våningsplanet lägenhetsyta samt dagrum. Efter ombyggnation skulle denna byggnad sannolikt kunna innehålla ca 500 m² boarea/våningsplan, eller totalt 1 500 m² boarea.

Byggnad B har tre våningsplan med bostadslägenheter och dagrum som har en bruksarea om ca 770 m² BRA per plan, trapphusen upptar ca 70 m² och korridoren utgör idag ca 110 m², vilket ger en potentiell framtida bostadareal om ca 650 m² boarea/våningsplan. Bottenvåningen i hus B innehåller bl a lastkaj, köksytor, dagrum, kontor, behandlingsrum (frisör, fotvård) och är ca 19 m djup, vilket gör genomgående lägenheter olämpliga på just det planet. Dock är det fullt möjligt att detta plan skulle kunna fortsätta att utgöra kontorslokaler i framtiden, och skulle i så fall kunna omfatta ca 1 100 m² lokalarea. I bottenvåningen finns även ett nyligen (2023) renoverat soprum med biologisk luktkontroll.

I källaren bedöms ca 500 m² i B-byggnaden kunna utgöra uthyrbar lokalarea eftersom dessa har relativt gott dagsljusinsläpp och utgörs idag av gym, slöjdsal, omklädningsrum mm. Denna lokal skulle just kunna utgöra lokaler för gym, studiecirkel eller t o m kontor. Övriga ytor i källaren får anses utgöra sådana lokaler som behövs som tvättstuga, lägenhetsförråd, cykelförråd mm till blivande lägenheter i de övre våningarna.

Därmed bedöms byggnaden innehålla potentiella framtida uthyrbara ytor enligt nedan:

500 m ²	källarytor
1 100 m ²	kontorslokaler
<u>3 500 m²</u>	<u>boarea</u>
5 100 m ²	bo- och lokalarea

Byggnaden har betongstomme, fasad av tegel, aluminiumfönster som bytts 2024 samtidigt som dörrpartierna, yttertak av bandplåt samt papp (bytt 2020). Byggnaden värms upp med fjärrvärme, det mesta av elen samt all belysning i gemensamma utrymmen är utbytt 2020, mekanisk ventilation med värmeåtervinning. OVK-besiktning och elrevision är utförd och godkänd.

Generellt har duschrummen våtrumstapet och våtrumsmatta som bedöms vara renoverade för ca 20 år sedan, medan köken är i original sedan nybyggnadsåret. I övrigt håller lägenheternas ytskikt äldre standard, så det bedöms som att ytskiktsrenovering krävs i de flesta lägenheterna. Källarvåningens lokaler håller generellt hög standard vad gäller ytskikt i korridorer, tvättstuga och lägenhetsförråd.



Byggnaden bedöms i sin helhet vara väl underhållen, med undantag för lägenhetsköken samt ytskikten i lägenheterna.

Innergården är mycket trivsamt utformad med träd, buskar, gräsmatta, gångytor samt stora markytor belagda med betongsten för utemöbler. Det som saknas är tillgång till parkeringsplatser i tillräcklig omfattning för behoven efter en ombyggnation.

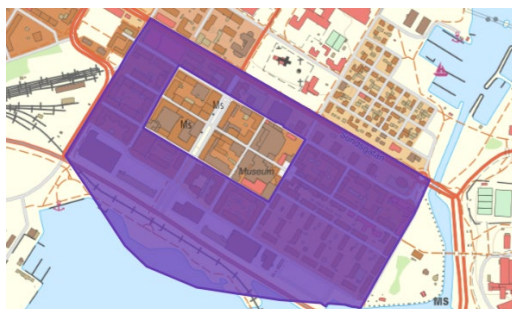
Planförhållanden: Fastigheten är detaljplanelagd, gällande detaljplan (fd stadsplan) från 1978-08-30 anger att fastigheten får användas för allmänt ändamål, vilket enligt dagens Plan och bygglag motsvarar kvartersmark för annat än enskilt bebyggande och medgav typ äldreboende, kyrka, kommunalhus, brandstation, sjukhus, skola/förskolan, statlig förvaltningsbyggnad mm.

Uppdragsgivaren har angett att värderingen ska förutsätta att kommunen utifrån sitt planmonopol är positiv till en planändring som medger bostäder. Därmed analyseras inte befintlig detaljplan ytterligare, utan ny detaljplan förutsätts i princip medge en byggrätt motsvarande nuvarande byggnad, möjligen kompletterad med någon form av komplementbyggnad på gården.

Vid en omvandling till bostäder inom värderingsobjektet bedöms den stora utmaningen bli tillgång till parkeringsplatser, vilka bedöms behöva lösas genom friköp av p-platser från Piteå kommun eftersom det saknas utrymme inom den egna fastigheten. Samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde en utredning i samband med att Socialförvaltningen utredde nedläggning av ett äldreboende i Piteå och där tog man bl a upp svårigheterna att få till parkeringsplatser i området vid en framtida planläggning för bostäder. Dock förekommer inte friköp i dagsläget i Piteå, men har lyfts som en möjlighet för att säkerställa tillräckligt med p-platser vid planläggning.

Parkeringsnorm: Fastigheten är belägen inom centrala Piteå, dvs Zon 1 enligt Riktlinjer för parkeringsnorm från 2024-03-18. Enligt den ska, vid ändrad användning av befintlig byggnad, det göras en mobilitetsutredning och den anger att det kan bli aktuellt med parkeringsfriköp, något som dock kommunen inte använt sig av hittills. Enligt normen ska antalet p-platser för bostäder uppgå till 0,5-0,7 platser/lägenhet beroende på om lägenheten är större eller mindre än 2 rok samt 0,3 platser/studentbostad. För kontor uppgår normen till 17 p-platser/1000 m² BTA. För att kunna bedöma behovet behöver antalet framtida lägenheter uppskattas samt hur de kommer att användas.

Taxeringsvärde Fastigheten är taxerad med typkod 800, vilket innebär att den saknar taxeringsvärde.

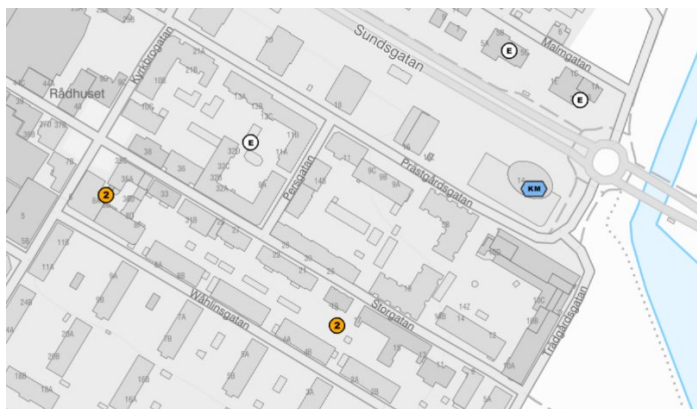


För värderingens skull görs en preliminär taxering på Skatteverkets hemsida för åren 2025-2027 och värderingsobjektet är beläget inom ovanstående riktvärdeområde. Utifrån 6 396 m² BTA, antagen bostadshyra om 1 500 kr/m² för nuvarande boarea samt värdeår 1978 så skulle taxeringsvärdet för ett flerbostadshus i så fall uppgå till 36 800 000 kronor, av detta utgör 10 800 000 kronor markvärde och resten 26 000 000 kr byggnadsvärde.

Efter tänkt ombyggnation enligt ovan antagande skulle bostadshyran enligt Skatteverkets jämförelsehyror komma att uppgå till ca 1 800-2 200 kr/m² BOA beroende på lägenhetsstorlek, lokalhyran till ca 1 450 kr/m² LOA ovan jord och ca 700-900 kr/m² för lokaler under jord. Vid en sådan framtida uthyrning skulle en byggnad med samma värdeår, men ovanstående hyror samt lokal- och bostadsarea om 5 100 m² få ett taxeringsvärde om 91 989 000 kronor, varav 10 189 000 kronor i markvärde samt 81 800 000 kronor i byggnadsvärde, vilket motsvarar ca 18 037 kronor/m² BOA och LOA utifrån nybyggnadsstandard invändigt, men med värdeår 1978. Om värdeåret skulle vara 2024 skulle taxeringsvärdet istället ha blivit totalt ca 126 mkr, motsvarande ca 24 700 kr/m² BOA/LOA.

Miljö:

Värdebedömningen gäller endast under förutsättning att mark inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering vad avser miljöskador. Vidare förutsätts att pågående verksamhet inom värderingsobjektet kan fortsätta bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande/framtida miljölagstiftning. Länsstyrelserna sammanställer kända föroreningar i den sk EBH-kartan, se nedan till vänster. Enligt kartutdraget så finns det inga kända föroreningar inom värderingsobjektet.



Nyttjanderätter: (arrende, servitut) Värderingsobjektet har förmån av servitut avseende väg, park, trädgårdsföråd mm som belastar Vargen 32. Värderingsobjektet belastas av ett tillträdes-servitut till förmån för Vargen 33 för underhåll av fasad samt ledningsrätt för fjärrvärme.

3 MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Allmänt

Världen, Europa och Sverige befinner sig i en osäker tid utifrån bland annat inflationstryck, i sin tur en följd av utbudsstörningar efter pandemier samt energikris utlöst av Rysslands anfallskrig mot Ukraina utöver oroligheterna i Mellanöstern som tillkommit. Till viss del syns en anpassning till ett nytt "normalläge" utifrån minskad energiförbrukning samt kompensation via import från andra världsdelar än de som berörts av ovanstående. Sammanfattningsvis har de starkt förändrade makroekonomiska förutsättningarna haft en betydande påverkan på hela världsekonomin.

Utifrån de senaste årens kraftiga ändringar av styrräntan till 4%, till dagens nivå om 2 %, har effekten haft stor inverkan på bland annat finansieringsvillkor, inte minst inom fastighetssektorn. Det finns nu stora förväntningar om ytterligare räntesänkningar, då inflationstrycket i svensk ekonomi har fallit snabbt den senaste tiden, där bl a Konjunkturinstitutet vill se ännu snabbare sänkningar.

Fastighetsmarknaden har överlag stabiliserat sig efter en tid av svagt sjunkande marknadsvärderingar. Dock med en hänvisning till osäkerheten utifrån att antalet genomförda affärer minskat och varit få till antalet. Fastigheternas driftnetton förväntas framledes inte ha samma utveckling som de haft under en förhållandevis lång period tidigare, framför allt genom att betalningsförmågan delvis förutsätts ha minskat hos många hyresgäster eller åtminstone stagnerat på nuvarande nivå samt att drift- och underhållskostnaderna ökat de senaste åren. Väsentligt ökade kapitalkostnader medför likaså att investeringsmarknadens kalkylräntor och direktavkastningskraven höjts, vilket i sin tur lett till sjunkande marknadsvärden.

Sverige befinner sig i en lågkonjunktur. Riksbankens inflationsbekämpning bedöms ha fungerat men arbetsmarknaden har försämrats med ökande arbetslöshet eftersom både varsel och konkurser har dock ökat på sistone, dock uppvisar flertalet av de norrländska länen på mycket låg arbetslöshet.

Transaktionsrådgivare inom fastighetssektorn har till viss del under de senaste kvartalen lämnat en något mer positiv bild för kommande period än vad som bedömts dessförinnan. Den i stort sett helt avvaktande marknaden har i viss mån börjat röra på sig. Oaktat de smått positiva signalerna anger flera prognoser att transaktionsvolymen för helåret 2025 sannolikt ändå blir relativt låg.

3.2 Konjunkturen

Konjunkturinstitutet tar varje månad fram den sk Barometerindikatorn, där normalläge i ekonomin definieras med ett medelvärde om 100. Värden över det visar på en ekonomi som går bättre än genomsnittet och vice versa. Syftet med den är att snabbt fånga stämningläget i den svenska ekonomin. Barometerindikatorn sammanfattar konfidensindikatorerna för industri, tjänster, bygg, detaljhandel och hushåll och baseras på företagens och hushållens svar från enkäter i Konjunkturbarometern.



Barometerindikatorn steg under vintern, men har återigen sjunkit under vårvintern till 94,7 i maj från exempelvis 97,1 i februari, vilket sannolikt beror på bl a Trumps presidentperiod med bl a tullcirkus. Industriföretagen uppger att orderingången de senaste tre månaderna är oförändrad på hemmamarknaden medan den på exportmarknaden ökat i normal utsträckning. Framöver förväntar sig drygt fyra av tio företag en minskning av produktionsvolymen till följd av förändrade tullar eller den osäkerhet som råder kring tullfrågan, men även detta bedöms ske i begränsad omfattning. Konfidensindikatorn för byggverksamhet steg för tredje månaden i följd och ligger nu över det historiska genomsnittet för första gången sedan december 2022. Konfidensindikatorn för handeln ökade marginellt i maj och visar det starkaste stämningläget bland de olika sektorerna, 104,6. Hushållen har, trots uppgång i maj, fortsatt en mycket pessimistisk syn på såväl den egna som den svenska ekonomin.

Finansinspektionen har under flera år varnat för risker för den finansiella stabiliteten knutet till den svenska fastighetssektorns höga belåning och räntekänslighet. Sektorn har gynnats av en lång period av stark ekonomisk tillväxt och låga räntor. Det har drivit upp fastighetspriserna, samtidigt som vakanserna har varit låga och hyrestillväxten hög. God tillgång till billiga krediter har gjort det möjligt för fastighetsföretag att med hjälp av större och större lån förvärva fastigheter till allt högre priser. Resultatet har blivit att fastighetssektorn i dag har en hög skuldsättning i absoluta tal och i förhållande till fastigheternas driftsnetton eller kassaflöden.

Regeringen konstaterade i april att BNP ökade mer än väntat det sista kvartalet 2024 och bedömer att svensk ekonomi kommer att ha högre tillväxt än både Eurozonen och USA under 2025 och 2026.

3.3 Befolkningstillväxt

Piteå kommun utgör en del av Fyrkanten i Norrbotten, dvs Luleå, Boden, Älvsbyn och Piteå, där Piteå är den näst största kommunen med 42 447 invånare 2024-12-31 och har haft en befolkningstillväxt i princip varje år de senaste 75 åren. Fyrkantkommunerna har en befolkning om ca 158 000 invånare, vilket gör att de tillsammans utgör en större befolkningskoncentration än t ex Umeå kommun eller Sundsvall/Timrå kommuner. Under perioden 2014-2024 har Fyrkantsregionen ökat med 2,8% i befolkning, där det framför allt är Luleå som ökat mest i befolkning med 4,8%, medan Piteå ökat med 2,3%.

Därmed uppvisar regionen ungefär samma utveckling som merparten av Sverige vilket är att det är regionstäderna som ökar mest i befolkning samt att kuststäder generellt ökar mer än inlandet. Som jämförelse kan nämnas befolkningsförändringarna för övriga större kommuner i Norrland. Åren 2014-2024 så har Umeå en befolkningstillväxt med 12,2%, Skellefteå 8,5%, Östersund 7,4%, Gävle 5,6%, Falun 5,4%, Luleå 4,8%, Sundsvall 1,8% och sämst har Borlänge med 1,4%. Åre kommun som utgör en liten kommun med ca 12 700 invånare har ökat mest i Norrland med ca 20% vilket visar på att en Orts geografiska attraktivitet blivit alltmer avgörande i takt med att många arbeten inte har behövt utföras på plats under de senaste 10 åren. Tittar vi på befolkningsutvecklingen sedan år 2000 har både Umeå och Åre ökat med omkring 30% i befolkning, de övriga med mellan ca 9-14% inkl Luleå medan Sundsvall ökat med knappt 8% och Piteå och Skellefteå har ökat med ca 5-6%.

Rikets befolkningsökning för 2024 uppgår till endast 0,34%, vilket är lägre än normalt för de senaste 10 åren medan Piteå ökade med 0,24%. Skellefteå ökade mest av de större norrländska kommunerna under 2024 med 2,1% (ca 1 608 personer), Umeå med 0,87%, Gävle och Luleå med



0,30% respektive 0,37%, Östersund med ca 0,15%, Falun minskade svagt med -0,07%. Åre ökade med 1,84%, vilket visar på att fjällvärlden fortsatt drar befolkning.

Skellefteås kraftiga befolkningsökning, som inneburit att kommunen nu har sin högsta befolkningsmängd sedan 1994 visar på effekten av en sådan industrietablering som Northvolt inneburit för den staden. Fullt utbyggd så förväntades fabriken sysselsätta omkring 4-5 000 personer om några år, men har nu gått i konkurs och därmed så är osäkerheten stor kring vad som ska hända med fastigheten och företaget med dess inkrång samt vad detta kommer att få för konsekvenser för orten som helhet. Detta påverkar förstås även Piteå kommun.

3.4 Bostadsbyggande

Med anledning av omvärldsläget så har bostadsbyggandet tvärbromsat i hela landet. Hög inflation och delvis skenande byggkostnader har gjort att företagen i de bostadsbyggnationer som kan avbrytas har gjort just det för att invänta en bättre konjunktur och efterfrågan. Arkitekter och bostadsproducenter började varsla sin personal runt om i landet i slutet av 2022. Lennart Weiss på Veidekke har i en rapport hösten 2023 pekat på att branschen har sju svåra år framför sig beroende på bl a höga byggpriser kombinerat med reallönesänkningar, höjda räntor samt kompetensflykt från branschen.

Under hela 2023-2024 konstaterades att den minskande efterfrågan på bostadsbyggrätter höll i sig. I februari 2025 rapporterade SCB att ungefär 28 350 lägenheter började byggas under 2024 enligt preliminär statistik. Det är en minskning med cirka 2 procent jämfört 2023. Under helåret 2023 sjönk bostadsbyggandet totalt med 49 procent och under 2022 sjönk det med 18 procent sedan året innan, vilket tyder på att byggkonjunkturen så sakta planar ut. Preliminärt är cirka 70 procent hyresrätter. Under 2024 färdigställdes i riket 4,3 lägenheter/tusen invånare, medan det i Norrbotten färdigställdes 7,3 (men då var drygt hälften specialbostäder) och i Västerbotten 6,5. Det visar på att norrlandskustens kommuner står för en stor del av bostadsbyggandet för närvarande. Jämtland hade lägst byggande i hela landet med 1,0 lägenheter/tusen invånare, men även Dalarna, Gävleborg och Västernorrland hade ett bostadsbyggande om endast ca 1,2 (SCB).

Med de höjda räntekostnaderna så har antalet områden som kan bära nyproduktion minskat kraftigt och t o m i Stockholmsområdet så är det flera områden där det fn råder negativa markvärden, dvs inte ens om marken skänks bort så går det att finansiera nyproduktion av bostäder. Det innebär att det förstås inte finns någon möjlighet just nu att inleda nyproduktion av flerbostadshus i de norrländska städerna som ännu inte har kraftig bostadsbrist, men att detta sannolikt kommer att ändras på några års sikt.



Påbörjade lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och kvartal 2015-2024

Källa: SCB

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2015-2024 Summa	Nyb bost/ befolkn	Bef.ökn. 15-24	Andel småhus	Befolkning 2024 23 1	Bef.ökn. 15-20
Falun	flerbostadshus	129	135	58	102	36	78	126	57	0	130	851					
	småhus	76	71	90	75	69	77	22	128	51	26	685					
	Totalt	205	206	148	177	105	155	148	185	51	156	1 536	2,6%	5,4%	45%	59 945	4,3%
Borlänge	flerbostadshus	0	102	122	179	206	137	65	848	279	16	1 954					
	småhus	51	58	49	22	15	27	10	25	23	13	293					
	Totalt	51	160	171	201	221	164	75	873	302	29	2 247	4,4%	1,4%	13%	51 425	2,8%
Gävle	flerbostadshus	144	703	436	709	274	554	207	53	159	133	3 372					
	småhus	64	54	66	95	104	98	132	121	40	21	795					
	Totalt	208	757	502	804	378	652	339	174	199	154	4 167	4,0%	5,6%	19%	103 838	4,1%
Sundsvall	flerbostadshus	183	216	193	32	96	397	0	227	0	0	1 344					
	småhus	63	84	64	70	65	43	23	109	20	21	562					
	Totalt	246	300	257	102	161	440	23	336	20	21	1 906	1,9%	1,8%	29%	99 048	1,8%
Östersund	flerbostadshus	331	324	137	300	379	174	80	12	5	16	1 758					
	småhus	97	167	118	47	55	29	34	98	36	32	713					
	Totalt	428	491	255	347	434	203	114	110	41	48	2 471	3,8%	7,4%	29%	64 979	4,8%
Umeå	flerbostadshus	1 232	982	1 447	546	574	1 016	307	286	310	32	6 732					
	småhus	275	164	159	117	85	92	26	111	76	29	1 134					
	Totalt	1 507	1 146	1 606	663	659	1 108	333	397	386	61	7 866	5,9%	12,2%	14%	134 249	7,8%
Skellefteå	flerbostadshus	105	68	42	272	0	85	350	1 056	389	308	2 675					
	småhus	45	75	68	53	64	53	85	94	35	94	666					
	Totalt	150	143	110	325	64	138	435	1 150	424	402	3 341	4,3%	8,5%	20%	78 150	1,1%
Piteå	flerbostadshus	118	95	204	0	48	48	30	97	30	0	670					
	småhus	20	29	41	16	33	33	4	20	13	3	212					
	Totalt	138	124	245	16	81	81	34	117	43	3	882	2,1%	2,3%	0%	42 447	1,7%
Luleå	flerbostadshus	442	435	485	545	190	583	347	92	311	98	3 528					
	småhus	119	100	120	45	32	55	39	78	25	15	628					
	Totalt	561	535	605	590	222	638	386	170	336	113	4 156	5,2%	4,8%	15%	79 645	3,2%

Ovanstående tabell visar på det totala bostadsbyggandet under åren 2015-2024 och den visar på att Piteå haft ett totalt bostadsbyggande under dessa år om 2,1% av totala folkmängden i vid årsskiftet 2024/25 och en befolkningsökning under samma tid om 2,3 % jämfört med årsskiftet 2014/15 vilket indikerar att bostadsbyggandet har varit relativt i balans med bostadsbyggandet om vi antar en boende/lägenhet. Luleå och Sundsvall visar på liknande balans, medan Borlänge har byggt 4,4% bostäder jämfört med en befolkningsökning under samma tid med enbart 1,4%, men så har kommunen fått problem med många tomma lägenheter, förra sommaren rapporterade Borlänge Tidning om 300 tomma lägenheter. Falun, Östersund, Umeå och Skellefteå visar på ett bostadsbyggande som bara uppgår till ungefär hälften av befolkningsökningen under dessa år.

Piteå är aktiva för att tillskapa nya bostäder i Piteå, vilket förstås är en förutsättning för att kunna öka i befolkning. De uppför närvarande 16 lägenheter på Södergatan med planerad inflyttning maj 2026. Det andra elevbyggda huset på Berget blev klart i maj 2025 och inrymmer sammanlagt åtta lägenheter vardera, i storlekar från 1,5-3 rum och kök med yta från 41-63 m², det första stod inflyttningsklart i januari 2023. Det tredje elevbygget på Berget påbörjas och blir klart inom några år. Därefter väntar nästa projekt som byggs av elever på Strömnäsbacken efter att projektet på Berget är färdigt. Stadstornets 61 lägenheter blev klara för inflyttning 2017. Energigränd 2 och 4, belägna mellan Universitetet och Annelund i Piteå innehåller 64 lägenheter fördelade med en storlek på 35-80 m², varav 24 av dem utgör 3:or och 4:or och var inflyttningsklart i april 2020.

3.5 Arbetsmarknaden

Arbetslösheten har ökat i landet som helhet det senaste året, från 6,7% för första kvartalet ifjol till 7,1% i år samma kvartal. Samtidigt fortsätter arbetslösheten att vara lägre i Norrland än i övriga landet. För Norrbottens län sjönk den med 0,1 procentenheter från ifjol till första kvartalet i år till 4,1% och länet har nu lägst arbetslöshet i landet sedan Västerbotten drabbats av bl a Northvolts



konkurs. Piteå kommun har endast 3,9% arbetslöshet under första kvartalet, lägst har Gällivare med 2,4%. Av länen är det sedan Västerbotten (4,6%), Jämtland (4,6%) och Gotland (4,8%) som därefter har lägst arbetslöshet i landet. Detta visar på att de nordligaste länen är de som fn har bäst arbetsmarknad och spås också ha det framöver de närmaste åren pga den gröna omställningen i industrin. Norrbottens län har en sysselsättningsgrad som är högre än riksgenomsnittet. Den var under det fjärde kvartalet 2024 79,1 %, samtidigt som den i riket var 75,2 % (källa Arbetsförmedlingen).

Enligt Ekonomifakta så är andelen nyföretagare i Piteå är 5,3 företag per 1000 invånare (16-64 år) jämfört med ett riksgenomsnitt om 10,1% (2023), men andelen företagare är lika många i Piteå kommun som riksgenomsnittet med 10,3% (2023).

3.6 Näringsliv

Piteå kommun har inte ett gott näringslivsklimat enligt Svenskt Näringslivs ranking över det lokala företagsklimatet och hamnar på plats 273 för år 2024. De större städerna i de nordligaste länen får följande plats i rankingen: Luleå 275, Gävle 262, Sundsvall 235, Skellefteå 208, Falun 217, Östersund 162 och Umeå med 148.

Ett flertal andra gröna projekt i Norrland har lagts ned i brist på bl a tillstånd (från Inspektionen för strategiska produkter ang batterifabriken PTL i Timrå), efterfrågan utvecklas för långsamt (Flagship One i Örnsköldsvik avseende grönt fartygsbränsle samt Långsele angående grönt flygbränsle). Utbyggnaden av Luleå hamn försenas efter att anbuden som kom in angående muddring var högre än väntat, LKAB och SSAB bromsar upp i sina omställningsplaner, Malmbanan saknar tillräcklig kapacitet för all malm samt att utbyggnaden av el riskerar att gå för långsamt för att möta efterfrågan. Samtidigt fortsätter bygget av Stegras gröna stålverk i Boden, trots uteblivet statligt bidrag (Klimatklivet) och ska vara klart i slutet av 2026. Skogsägarföreningen Södra genom Sunpine i Piteå producerar råtallsdiesel, ett biobränsle tillverkat av restprodukter från pappers- och massaindustrin som reducerar nästan 90 procent CO₂ jämfört med vanlig diesel.

Den gröna omställningen som till stor del har skett i Norr- och Västerbotten har därmed stött på en del bekymmer i uppbyggnaden av alla satsningar, men att det är en utveckling som kommer att fortsätta att ske och att den till stor del kommer att ske längs norrlandskusten bedöms som mycket sannolik.

3.7 Norrbotniabanan

Den planerade Norrbotniabanan medför stora förändringar för Piteå och innebär 27 mil ny kustnära järnväg mellan Umeå och Luleå för snabbare, säkrare och mer miljövänliga resor och transporter. Detta kommer att förbättra möjligheterna till arbetspendling mellan de olika kuststäderna och ytterligare öka dessa städers attraktivitet. Sommaren 2021 fick Trafikverket uppdraget av regeringen att påbörja planeringsarbetet för sträckan Skellefteå-Luleå. Målsättningen är att sträckan genom Piteå ska få byggstart år 2032. Den beslutade dragningen av järnvägen gör att Trafikverket tillsammans med kommunen kommer att kunna förbättra den befintliga infrastrukturen i centrala Piteå med ett resecentrum där bl a tåg- och busstation, bil- och cykelgarage ska samsas.



4 VÄRDERING

Värdebedömningen har gjorts genom en bedömning av kostnaderna för att bygga om befintlig byggnad samt vad fastighetens marknadsvärde kan bedömas uppgå till efter ombyggnation till bostäder samt lokaler enligt ovan. Därefter görs en jämförelse med sålda fastigheter i Piteå för att få en rimlighetsbedömning av resultatet av kalkylen. Ortsprismetoden bygger normalt på jämförelser med köp av liknande, nyligen försålda fastigheter, men i detta fall är det svårt att hitta jämförbara köp eftersom oftast när kommunens säljer den här typen av fastigheter så är det för att fortsätta att hyra boendet, men för att frigöra kapital genom att sälja det. Eftersom det är en projektfastighet så görs en enkel investeringskalkyl för ombyggnationen för att bedöma värdet av nuvarande stomme med installationer.

4.1 Resultat av investeringskalkyl

Kostnad för att bygga om byggnaden enligt ovan

Värderingsobjektet som bostadshyreshus har den utmaningen att det i dagsläget är en mycket ineffektiv byggnad med mycket korridorer och källarytor i förhållande till uthyrbar area. Nuvarande boarea uppges uppgå till 2 480 m² och undertecknad bedömer att lokalarean ovan jord skulle kunna bli ca 1 100 m², vilket gör att nuvarande utformning har en relation mellan BOA+LOA/BTA ovan jord om ca 55%, och ca 25% i källarvåningen. Här strävar man normalt att nå så nära 80% som möjligt. Efter antagen ombyggnation skulle relationstalet istället bli 5 100/8 433 = 60% på hela byggnaden, vilket fortfarande är en låg yteffektivitet i byggnaden, vilket för med sig ovanligt höga drifts- och underhållskostnader i framtiden i relation till hyresintäkterna.

I detta fall är det en projektfastighet med behov av viss ombyggnation av vissa lägenheter och lokalerna, medan andra lägenheter endast behöver mindre ombyggnation och renovering av kök, dusch och ytskikt. Kostnaden för detta är mycket beroende av hur mycket man behöver ändra i installationer som framför allt ventilation, men också vatten- och avloppsnätet. Kostnaden för total ombyggnation uppgår enligt kontakter i byggbranschen till omkring 20 000 kr/m² BOA, medan en enklare ytskiktsrenovering med utbyte av kök till normal hyresrättsstandard uppgår till omkring 10 000 kr/m² BOA och uppåt. 2/3-delar av lägenheterna bedöms komma att mestadels ytskiktsrenoveras och 1/3-del kräva större ombyggnation, därmed bedöms ombyggnadskostnaden för de blivande 3 500 m² boarea till 13 500 kr/m² BOA, eller totalt 47 250 000 kronor. De blivande kontorslokalerna och lokalerna i källaren bedöms behöva byggas om för 10 000 kr/m² samt 5 000 kr/m², eller totalt 13 500 000 kronor. Total framtida **investeringskostnad** kan därmed bedömas uppgå till totalt ca **61 000 000 kronor**, motsvarande ca 12 000 kr/m² uthyrbar BOA/LOA.

Till detta ska läggas en bedömd kostnad för friköp av p-platser för att klara det framtida **parkeringsbehovet**, de p-platser som finns på gården eller som kan anläggas på gården bedöms vara för besökande och rörelsehindrade. Efter ombyggnation bedöms antalet lägenheter komma att bli ca 52-56 lägenheter, varav flertalet kommer att ha en lägenhetsstorlek understigande 2 rok samt att ca 1/3-del blir studentbostäder. Om vi antar 0,6 p-platser för vanliga lägenheter så blir totala parkeringsbehovet för framtida lägenheter ca 27 p-platser. Kontoret behöver ca 19 p-platser, så totalt parkeringsbehov skulle uppgå till 46 p-platser. Sedan kan 20% av kravet minskas genom förhållandevis enkla åtgärder, samt genom införande av cykel- och elbilspool så kan ytterligare 20% av kravet räknas bort. Därmed bedöms antalet p-platser som måste friköpas till ca 30-35 st. Kostnaden för detta får bedömas utifrån andra kommuners liknande avtal och bedöms uppgå till ca 150 – 180 000 kr/plats, eller totalt **5 800 000 kronor**.



Total **investeringskostnad** skulle då komma att uppgå till ca **67 000 000 kronor**.

Enligt SCB:s senaste statistik (2023) så kostar det omkring 30 – 32 500 kr/m² lägenhetsarea att bygga nya hyreslägenheter (i snitt mellan 57-67 m² stora) utanför storstadsregionerna exkl markkostnad. Värderingsobjektet innehåller flertalet smålägenheter, så nybyggnadskostnaden kan bedömas vara högre än så här, eller ca 35 000 kr/m² lägenhetsarea, vilket indikerar att det trots ineffektiva ytor kan bära sig att bygga om befintlig byggnad till vanliga lägenheter, särskilt som den är i gott skick vad gäller installationer, stomme, fasad, tak och fönster.

Framtida marknadsvärde

Den framtida hyresintäkten för bostäderna bedöms till i genomsnitt ca 2 200 kr/m² samt 1 400 kr/m² för kontorslokalerna samt 800 kr/m² för källarlokalerna. Fullt uthyrt skulle det motsvara ca 9 600 000 kr i årshyra.

Uppdragsgivaren har redovisat drift- och underhållskostnader för åren 2022-2024 som uppgår till 2,724 respektive 2,752 de två första åren, men det senaste året 4,196 mkr pga ett mer omfattande underhåll de senaste åren. Det motsvarar fördelat på bedömd framtida uthyrbara ytor ca 822 kr/m² uthyrbar yta samt ca 540 kr/m² för de två första åren. Enligt REPAB:s nyckeltal så uppgår genomsnittlig drift- och underhållskostnad för bostäder till 640 kr/m² BOA samt ungefär 100 kr/m² mindre för kontor, vilket till stor del beror på att lokaler normalt är frivilligt momspliktiga, medan bostäder inte är det. För denna byggnad skulle den genomsnittliga kostnaden motsvara drygt 600 kr/m² BOA+LOA. Dock är byggnaden ovanligt yteffektiv pga att den får korridorer mm som innebär ökade kostnader i förhållande till intäktsbärande kostnader, samtidigt förutsätts den byggas om invändigt till i princip nybyggnadsstandard. Därmed förutsätts byggnaden komma att få en framtida drift- och underhållskostnad inkl långsiktigt underhåll om ca 700 kr/m² framtida uthyrbar area, vilket motsvarar ca 3 570 000 kronor. Framtida driftnetto skulle då komma att bli drygt 6 000 000 kronor. Med ett direktavkastningskrav om ca 4,5% motsvarar det ett marknadsvärde om ca 133 000 000 kronor efter ombyggnation som kan bedömas vara klar om ca 2 år. Utifrån att det bedömda taxeringsvärdet efter genomförd ombyggnation och renovering bedömdes till ca 92 mkr så ger detta bedömda marknadsvärde ett K/T-tal om 1,45 ggr taxeringsvärdet.

Utifrån direktavkastningskravet om 4,5% kan nuvärdet av det framtida marknadsvärdet nuvärdesberäknas utifrån en ränta om ca 6,5%, vilket ger ett nuvärde om ca 106 000 000 kronor.

En framtida exploatör bedöms vilja ha en riskkompensation för projektet om ca 10% av värdet efteråt, eller ca 13 000 000 kronor.

Därmed kan marknadsvärdet före vid värdetidpunkten bedömas uppgå till:

106 000 000 – 13 000 000 – 67 000 000 = **26 000 000 kronor**

vilket motsvarar ca **5 100 kr/m²** framtida BOA+LOA.

4.2 Ortsprisjämförelse

Eftersom ingen av jämförelseköpen utgörs av en liknande fastighet så görs en ortsprisanalys endast för att bedöma om ovanstående bedömda marknadsvärde är relativt rimligt genom en jämförelse med sålda hyresfastigheter (typkod 320-325) i Piteå sedan 2021-06-01. Sedan dess har det sålts 13 fastigheter i Piteå, se bilaga. Dessa är betydligt mindre än värderingsobjektet (i

genomsnitt ca 500 m²), men har sålts för mellan 5 300 – 19 400 kr/m² bo- och lokalarea. Två av försäljningarna har gjorts av Pitebo till lägre genomsnittligt pris än så. Om dessa två inte tas med så uppgår genomsnittlig köpeskillning till ca **10 800 kr/m²** BOA och LOA.

4.3 Slutsatser

Värderingsobjektet har ett mycket bra läge i centrala Piteå och har genomgående ett gott underhåll av installationer, fönster, fasad och allmänna ytor är utförda i hållbara material. Efterfrågan på de framtida bostäderna bedöms komma att bli hög pga läget samt en rimlig storlek, dock är det något oklart hur mycket uthyrbar yta som kommer att kunna tillskapas inom värderingsobjektet. Därmed bedöms marknadsvärdet sammantaget till **25 000 000 kronor**.

5 SAMMANFATTNING

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, jämförelseobjektens köpeskillingar samt den prisutveckling som skett på marknaden i området bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet vid värdetidpunkten juni 2025 vara:

25 000 000 kronor

Tjugofem miljoner kronor

Östersund den 24 juni 2025

Norrbyggan AB



Anne-Katrin Ångnell
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

Beteckningar

Beteckning Piteå Vargen 30	UUID 909a6a8a-7308-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 250164717	Län- och kommunkod 2581
Distrikt Piteå stadsdistrikt	Distriktskod 325002	Senaste ändringen i allmänna delen 2021-05-25	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2020-01-24
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-16			

Adress

Adress

Prästgårdsgatan 1
941 31 Piteå

Storgatan 10 A, 10 B, 10 C, 10 D
941 31 Piteå

Trädgårdsgatan 7
941 31 Piteå

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 212000-2759 Piteå Kommun 941 85 Piteå Inskrivet ägarnamn: Piteå Kommun	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1942-11-24	Akt 42/114
Berört fång 60/1315, andel saknas Ingen köpeskillning redovisad	Berört fång 74/522, andel saknas Ingen köpeskillning redovisad	Berört fång 72/106, andel saknas Ingen köpeskillning redovisad	Berört fång 55/658, andel saknas Ingen köpeskillning redovisad
Berört fång 76/2662, andel saknas Ingen köpeskillning redovisad	Berört fång 65/1791, andel saknas Ingen köpeskillning redovisad	Berört fång 42/114, andel saknas Köp (inklusive transportköp): 1942- 10-06 Ingen köpeskillning redovisad	

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Skellefteå


E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Centrala piteå del av(kv vargen)	1977-08-30	25-P77/58
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		
Detaljplan För vargen 30 i piteå kommun	2017-10-23 Genomf. start: 2017-12-28 Genomf. slut: 2027-12-27 Laga kraft: 2017-12-27	2581-P2018/1
Fornlämningar		
Antikvariatisk bedömning		Akt
Fornlämning		L1993:2648

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	25-F1989-113.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Piteå Vargen 30 Last Piteå Vargen 32			
Park,trädgårdsförråd mm	Förmån	Avtalsservitut	25-IM4-99/2209.1
Beskrivning Park,trädgårdsförråd mm Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån Piteå Vargen 30 Last Piteå Vargen 32			
Tillträde	Last	Officialservitut	2581-2019/65.1
Bildningsåtgärd Fastighetsreglering			

Beskrivning

Rätt att använda ett 1 meter brett område a för tillträde vid underhåll/repairation av fasad.

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Piteå Vargen 33

Last

Piteå Vargen 30

Ändamål

Fjärrvärme

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

2581-2019/96.1

Bildningsåtgärd

Ledningsåtgärd

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Aktiebolaget Piteenergi

Last

Piteå Ankarskatan 38:1-2

Piteå Bergsviken 3:20,38,52,91,108,154,173-174,210,339,349,369-380, 5:39, 6:36, 11:24, 12:33, 45:11

Piteå Dirigenten 1

Piteå Djupviken 20:12, 49:2-3

Piteå Doppingen 9

Piteå Elektrikern 4

Piteå Gråsparven 6

Piteå Hortlax 18:76, 20:52-53,71-72, 21:33, 57:6,90

Piteå Härdaren 1

Piteå Klubbgården 2:1

Piteå Kranföraren 2

Piteå Krikonet 5,9

Piteå Limmaren 11

Piteå Läkaren 1-3

Piteå Munksund 11:13, 29:24, 35:2-3,19,35,38, 41:63

Piteå Nyckelpigan 3

Piteå Pionen 5

Piteå Pitholm 45:3, 47:68

Piteå Ringblomman 3

Piteå Sorken 3

Piteå Stadshuset 1

Piteå Stadsön 1:1, 2:1, 5:9,34,56-57, 8:4-5,7,12, 9:4-5, 10:1, 19:16, 26:12

Piteå Storstrand 9:26,32-33

Piteå Tallen 13

Piteå Tången 6

Piteå Vargen 30,32-33

Piteå Öjebyn 3:178,120, 4:2, S:4, 1:64, 7:44, 24:34,45, 26:22, 33:68,152,318, 144:40, 200:15

Taxeringsenheter

Specialtaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Specialenhet, skattefri (800)	270504-0	Nej	Fastighet

Taxeringsår

2021

Taxerade ägare

212000-2759
Piteå Kommun
94185 Piteå

Andel

1 / 1

Juridisk form

Kommuner

Allmänna delen**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Fastighetsreglering	Datum	Akt
Fastighetsreglering	1987-05-15	25-F1987-462
Ledningsrättsåtgärd	2003-08-26	25-F2003/418
Fastighetsreglering	2020-01-15	2581-2019/65
Ledningsrättsåtgärd	2021-05-26	2581-2019/96
Sammanläggning Fastighetsreglering		25-F1978-207

Ursprung

Piteå Vargen 1-8,29

Avskild mark

Piteå Vargen 32-33

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)	Karta
1	Markområde	7259097.9	801970.6	Karttyp



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	3 773 m ²	3 773 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

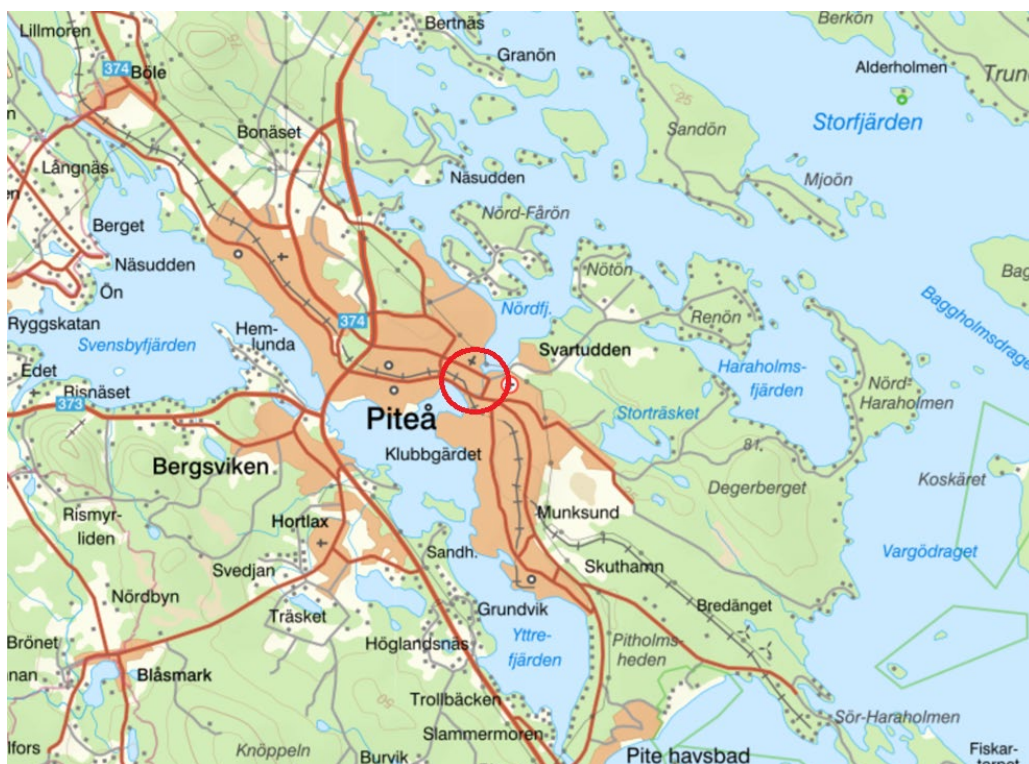
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Bd-Piteå Vargen:30	1993-09-22	25-F1993-46

Källa: Lantmäteriet

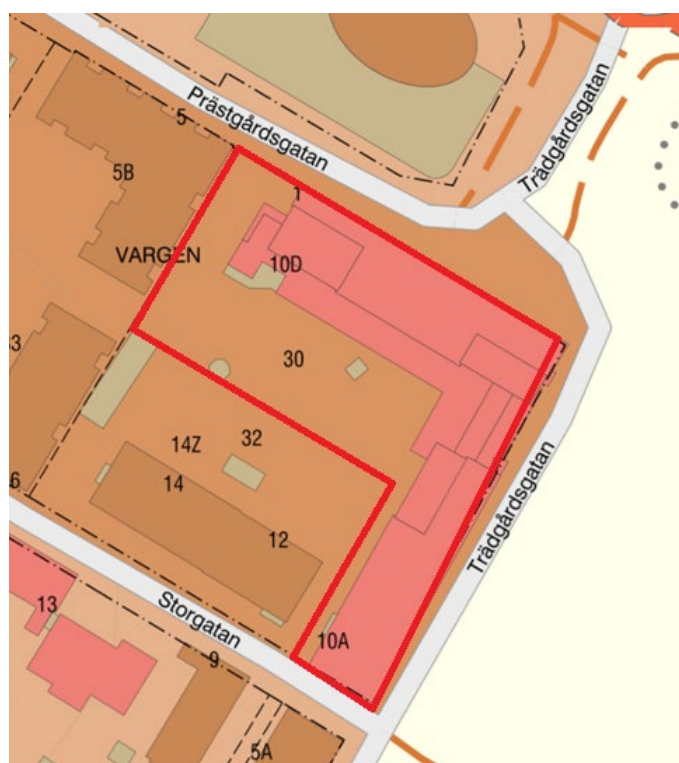
Ortspris: Hyreshusfastigheter, typkod 320-325,
köp i Piteå fr 1 juni 2021

Fastigheter	Typkod	Datum	Pris Tkr	Kr/m2	K/T	BOA	LOA	BRA	Byggår	Värdeår	Taxv	Tomt	Adressplatser	Säljare	Köpare
HORTLAX44:1	320	2025-04-01	3 300	5 574	0,53	592	0	592	2009	2009	6 183	3 761	Sörbyvägen 20A-J	Privat AB	Privat AB
SORKEN 2	320	2024-04-30	5 500	19 366	1,81	284	0	284	2009	1960	3 039	896	Murargatan 17	Privatperson	Privatperson
ÖJEBYN 3:168	320	2024-04-02	420	707	0,09	594	0	594	1963	1963	4 538	1 935	Brädgårdsvägen 5A, 5B	AB PiteBo	Privat AB
ULVEN 9	321	2024-02-08	3 500	2 480	0,37	775	636	1 411	1940	1940	9 444	1 129	Storgatan 31A-B, 33	AB PiteBo	Privat AB
SLÄNDAN 30	320	2023-06-01	3 570	11 979	1,55	298	0	298	1989	1989	2 304	1 251	Lövholmsvägen 45A-C	Privat AB	Privat AB
VESSLAN 1	321	2023-01-18	2 800	5 907	0,61	354	120	474	1946	1960	4 565	1 044	Nygatan 70	Privatperson	Privatperson
MUNKSUND 16:36, 16:63	321	2022-09-30	5 950	11 019	2,13	440	100	540	1955	1955	2 792	3 953	Furuv 35, Pitholmsg 13A-B	Privatperson	Privat AB
FOTBOLLEN 22	320	2022-04-29	3 300	9 880	1,65	334	0	334	1936	1936	2 003	1 196	Nygatan 58	Privat AB	Privat AB
FLODHÄSTEN 1	321	2022-03-31	4 750	16 784	2,46	222	61	283	1945	1945	1 934	1 582	Malmgatan 19, 21, 23	Privatperson	Privat AB
EKAN 8	320	2021-10-01	4 800	11 910	1,55	403	0	403	1920	1929	3 091	952	Furunäsvägen 11, 9	Privatperson	Privat AB
LINNÉAN 1	321	2021-08-27	2 800	5 333		175	350	525	1954	1954		1 592	Furunäsv 55, Lövholmsv 26	Privat AB	Privat AB
EKAN 5	320	2021-07-01	2 700	10 887	1,44	248	0	248	1950	1950	1 873	436	Furunäsvägen 5	Privatperson	Privat AB
EIDERN 15	320	2021-06-22	6 125	10 346		592	0	592	1960	1960		3 677	Dalv 4A-E, 6A-F, Norrg 22A-E	Privat AB	Privat AB

KARTBILAGA PITEÅ VARGEN 30



Översiktskarta över Piteå med värderingsobjektets läge markerad med rött



Värderingsobjektet ungefärligen markerad med rött

FOTOBILAGA PITEÅ VARGEN 30



Värderingsobjektets byggnad B, fasad mot norr/Prästgårdsgatan



Byggnad A, fasad mot öster och Trädgårdsgatan samt gavel mot Storgatan



Byggnad A, fasad mot gården



Entré mot gården, byggnad B till vänster, A till höger



Del av gemensam gård i kvarteret



Byggnad B:s södra fasad

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledning eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.



KONTAKT

Norrbryggan AB

Kyrkbacksvägen 8
SE-791 33 Falun
Telefon: 023-125 00
E-post: norr@bryggan.se

Bryggan Fastighetsekonomi är ett nätverk av erfarna konsulter med unika fastighetsrelaterade specialistkunskaper inom ekonomi, juridik och värdering av kommersiella fastigheter. Bryggan Fastighetsekonomi består av totalt fyra fristående företag med kontor belägna för att bevaka hela Sverige.

Kontakta gärna våra kollegor i de andra Brygganföretagen vid frågor som rör övriga svenska regioner.

Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB

Vasagatan 46, 5 tr
SE-111 20 Stockholm
Telefon: 08-545 259 90
E-post: stockholm@bryggan.se

Göteborgsbryggan Fastighetsekonomi KB

Askims Verkstadsväg 17
SE-436 34 Göteborg
Telefon: 031-15 35 00
E-post: goteborg@bryggan.se

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Norra Vallgatan 60
SE-211 22 Malmö
Telefon: 040-17 09 49
E-post: [malmo@bryggan.se](mailto:malmö@bryggan.se)