

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>SKELLEFTEÅ</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>SKELLEFTEÅ BYSKE 1:106</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-02-23</b>



Foto översiktsbild, rödmålad träpanel, vita delajer , snö på mark och tak.

---

## 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 .....	13
	Bilaga I Foton utvändigt .....	18
	Bilaga II Kartor .....	20
	Bilaga III Planritningar .....	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 2026-02-23.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SKELLEFTEÅ BYSKE 1:106
Adress	Södra Ytterstfors 13 93452 Byske
Område	Byske
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2194-25-24
Nybyggnadsår	1950
Värdeår	1967
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

SKELLEFTEÅ BYSKE 1:106 i Skellefteå kommun ligger 35 km från centralorten och med 3 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 78 m<sup>2</sup>, fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 20 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom garage, lekstuga, carport och förråd.

Markarealen uppgår till 2 193 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

### 2.3 Marknadsvärde

<b>Marknadsvärde per februari 2026</b> <b>1 200 000 KRONOR</b> <b>Enmiljontvåhundrausen kronor</b>
<b>Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr</b>

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>15 385</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,30</b>

### **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 2026-02-19 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 utom planlagt område.

*Detaljplan* Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

*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* 2 193 m<sup>2</sup>

*Obebyggda delar* Gräsmatta, träd och buskar

*Läge* Klass 4: Inte strand eller strandnära

*Omgivning* Gles bebyggelse

*Avstånd* 35 km till kommunens centralort  
Förskola/skola, vårdcentral och matbutik finns inom 3km

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

*El* El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*  
Avstängt \*

*Vatten* Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*  
Avstängt \*  
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

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

*Bredband via fiber* Nej

\*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

## 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1950, om/tillbyggt 1967	Källa: Metria
Boarea	78 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	20 m <sup>2</sup>	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, kök, tvättstuga, vardagsrum, två sovrum, wc, dusch, klk.	
Våning 1 tr	Hall, wc, två sovrum.	
Grund	Torpargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Balkong och uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, laminat och trägolv	
Vägg	Tapet, målade och panel	
Tak	Panel och målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till el-panna.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Gorenje), köksfläkt, diskmaskin (Bosch), kyl (Gorenje), frys (Gorenje) Vinkelkök	
	Normal standard, normalt skick. Nyare kök	
Hygienrum	Dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta Dusch	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum 2	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar Tapet WC, tvättställ	

	Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 3</i>	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar Målade WC
	Låg standard, sämre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättbänk Golv plastmatta, väggar Tapet
	Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal/lägre standard, Något sämre skick än normalt. Äldre ytlager.

## 5.5 Övriga byggnader

<i>Garage</i>	Trästomme, träfasad, plåttak., uppgift saknas Enkel garage, taket har en sättning. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 25 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
<i>Lekstuga</i>	Trästomme, träpanel, plåttak., uppgift saknas. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 6 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
<i>Carport</i>	Trästomme, träpanel, plåttak, uppgift saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
<i>Förråd</i>	Trästomme, träpanel, plåttak., uppgift saknas. Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 30 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)

## 5.6 Övrigt

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

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet omöblerat. På tomten fanns normalt med 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 tomt. 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.

## 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 2025-05-07, 640 784 SEK (Beslutsnummer 12252597914): 2025-05-09, D-2025-00162589:1
Utmätning 2025-05-07, 640 784 SEK (Beslutsnummer 12252598292): 2025-05-09, D-2025-00162590:1
Utmätning 2025-08-11 623 039 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-417306-25: 2025-08-13, D-2025-00284211:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 10 inteckningar om 680 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	30 000 kr	1969-05-28	69/3627	
2	20 000 kr	1977-04-27	77/3426	
3	51 700 kr	1977-04-27	77/3427	
4	50 300 kr	1978-03-08	78/2131	
5	20 000 kr	1993-07-08	93/6706	
6	96 000 kr	1993-07-08	93/6708	
7	43 000 kr	1999-04-21	99/2130	
8	100 000 kr	2003-09-30	03/19927	
9	99 000 kr	2019-05-17	D-2019-00232184:2	
10	170 000 kr	2020-12-11	D-2020-00525222:1	

### 7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 920 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 619 000 kr

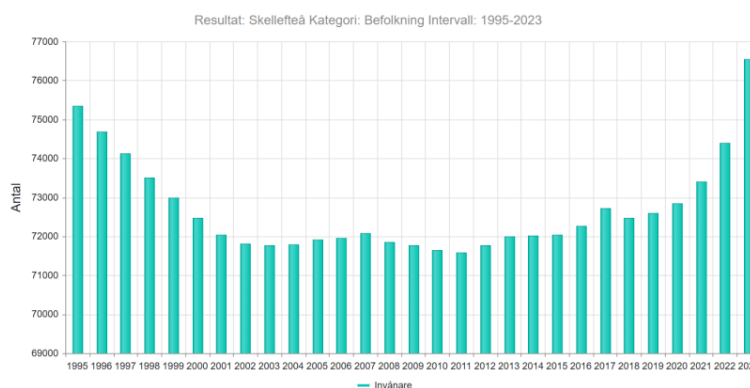
varav mark 301 000 kr

## 8 Marknadsvärdebedömning

### 8.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Skellefteå kommun ligger i norra Västerbottens län, vid Bottenviken, och är en av Norrlands största kommuner till ytan. Kommunen har en varierad natur med skärgård, älddalar, skogar och fjällnära områden. Centralorten Skellefteå är kommunens största tätort, följt av orter som Bureå, Burträsk, Jörn och Boliden. Kommunen har en befolkning på 76 542 personer (2023, MSCI), varav omkring 40 000 bor i centralorten Skellefteå. Resten av befolkningen är fördelad över mindre tätorter och landsbygd. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

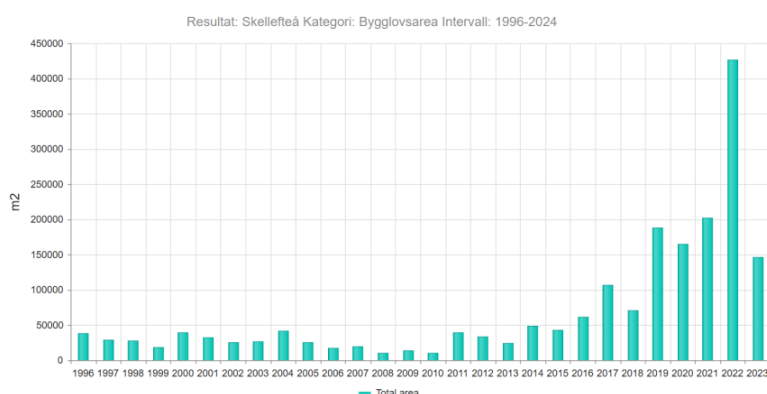
Skellefteå kommun har ett välutvecklat transportnät. E4:an går genom kommunen och förbinder den med Luleå i norr och Umeå i söder. Riksväg 95, även kallad "Silvervägen", sträcker sig västerut mot Arvidsjaur och vidare till Norge. Kommunen saknar i dagsläget persontrafik på järnväg, men en ny Norrbottenbanan planeras, vilken kommer att förbinda Skellefteå med Umeå och Luleå. Länstrafiken Västerbotten driver busstrafiken, som förbinder centralorten med både lokala och regionala destinationer. Skellefteå hamn, belägen i Skelleftehamn cirka 20 km från centralorten, är en av Norrlands viktigaste djuphamnar. Hamnen hanterar stora volymer av gods, främst kopplat till skogs- och gruvindustrin. Med dess strategiska läge vid Bottenviken fungerar den som en viktig länk för export och import av råvaror och industriprodukter. Skellefteå hamn planerar också för en expansion i takt med att näringslivet växer, särskilt med etableringen av Northvolt och andra industriella satsningar. Skellefteå Airport ligger cirka 20 km söder om centralorten och erbjuder reguljära flyg till Stockholm och andra destinationer.

## Näringsliv

Skellefteå kommun har en stark industriell tradition med gruvnäring, skogsindustri och en växande tekniksektor. Kommunen har cirka 4 000 registrerade företag och ett dynamiskt näringsliv. Kommunen arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna i kommunen är Boliden, Northvolt, Skellefteå kommun och Region Västerbotten. Utöver dessa är IT- och teknikföretag, som är en växande sektor, viktiga arbetsgivare. Turismen är en växande näring, och Skellefteå erbjuder både kust- och inlandsturism. Populära besöksmål inkluderar Skellefteå skärgård, Bonnstan (den historiska kyrkstaden) och Vitberget friluftsområde. Evenemang som Stadsfesten och Skellefteå AIK:s hockeymatcher lockar besökare från hela landet. Kommunen har flera hotell, pensionat och konferensanläggningar, såsom The Wood Hotel och Skellefteå Camping, som stärker den lokala besöksnäringen.

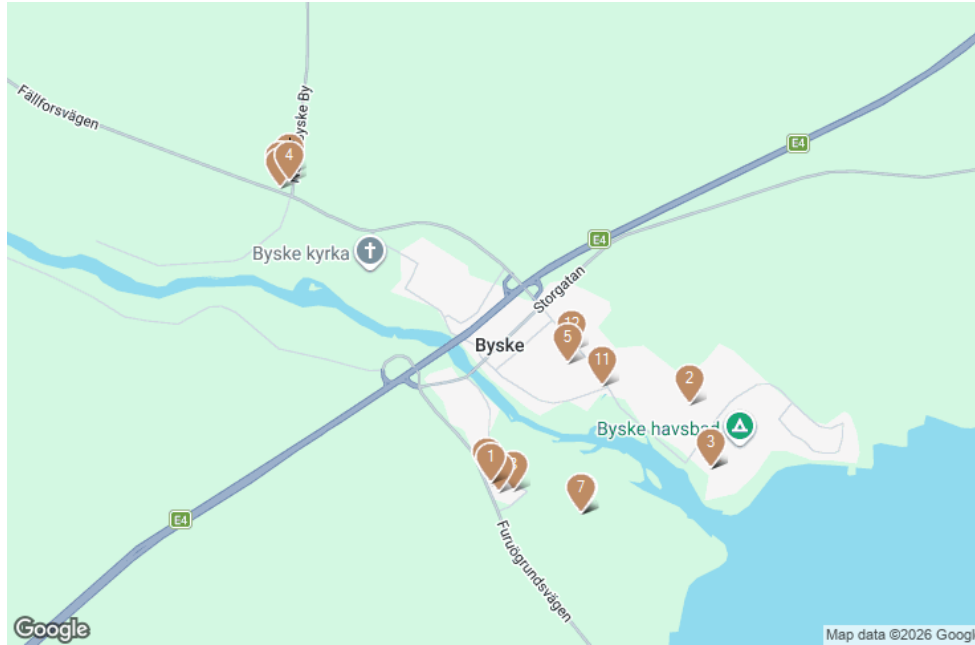
## Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax under 50 000 m<sup>2</sup> (år 2015) och över 400 000 m<sup>2</sup> (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

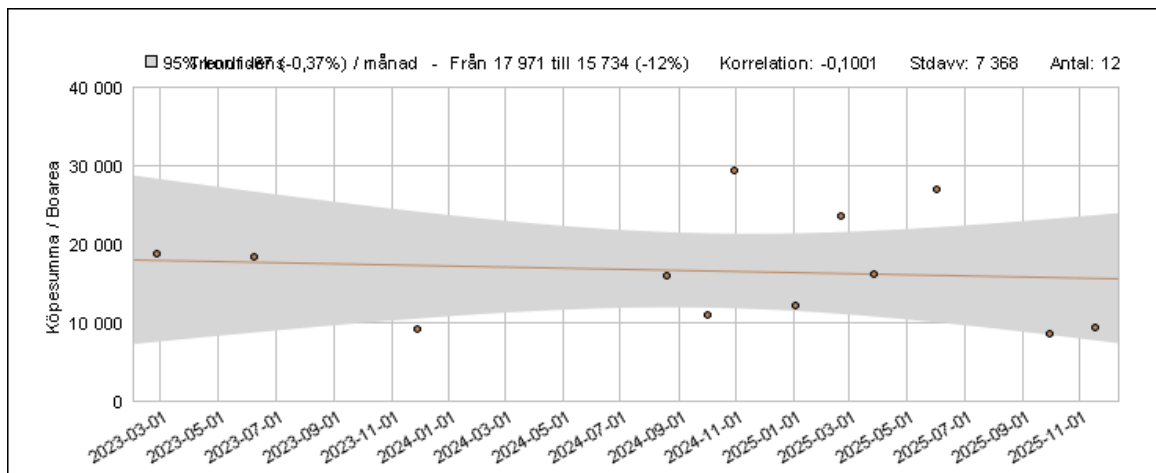


## 8.2 Ortsprisanalys

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 65 - 90 m<sup>2</sup>, standardpoäng 24 - 37, byggår 1909 - 2022, areal tomt 426 - 8 250 m<sup>2</sup> under perioden 2023-02-25 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 725 000 - 2 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 529 - 29 333 kr/m<sup>2</sup> med medel 16 651 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 3,4 med medel 2,0, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Skellefteå	Byske 58:31	2025-11-17	78	28	28	1971	498	E	L	1,1	9 358	730 000
Skellefteå	Byske 18:1	2025-09-29	85		24	1909	2 620	E	L	1,2	8 529	725 000
Skellefteå	Byske 1:100	2025-06-02	65		30	1961	1 336	E	L	2,5	26 923	1 750 000
Skellefteå	Byske 5:17	2025-03-27	80		25	2022	8 250	E	L	1,0	16 250	1 300 000
Skellefteå	Byske 79:4	2025-02-21	89	89	37	1964	910	E	L	2,2	23 595	2 100 000
Skellefteå	Byske 58:42	2025-01-03	78		28	1972	456	E	L	1,6	12 179	950 000
Skellefteå	Byske 1:117	2024-10-30	75		35	1909	3 611	E	L	2,4	29 333	2 200 000
Skellefteå	Byske 58:25	2024-10-01	79		28	1973	1 102	E	L	1,2	11 012	870 000
Skellefteå	Byske 58:34	2024-08-19	78		34	1971	426	E	L	2,6	16 025	1 250 000
Skellefteå	Byske 58:30	2023-11-29	78		26	1971	657	E	L	1,8	9 294	725 000
Skellefteå	Byske 72:5	2023-06-09	76		29	1920	1 171	E	L	3,4	18 421	1 400 000
Skellefteå	Byske 80:1	2023-02-25	90	85	35	1963	920	E	L	2,8	18 888	1 700 000
Medel										2,0	16 651	

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 beskriv läget bra/dåligt\*\*\* samt normal/lägre standard. Något sämre skick än normalt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 200 000 kr, motsvarande 15 385 kr/m<sup>2</sup>.

Äldre fastighet med nyare kök, äldre ytlager, delvis eftersatt underhåll. Garaget har skadat tak.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per februari 2026**

**1 200 000 KRONOR**

**Enmiljontvåhundrausen kronor**

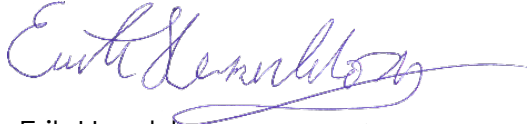
**Bedömt värdeintervall 1 140 tkr - 1 260 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>15 385</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,30</b>

Västerbotten 2026-03-04

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel, vita detaljer, snö på mark och tak.



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel, vita detaljer, snö på mark och tak.



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel, vita detaljer, snö på mark och tak.



Foto garage, rödmålad träpanel, vita detaljer, snö på mark och tak.



Foto garage, rödmålad träpanel, vita detaljer, skadat tak.



Foto förråd, rödmålad träpanel, vita detaljer, snö på mark och tak.



Foto förråd, rödmålad träpanel, vita detaljer, snö på mark och tak.



Foto lekstuga, rödmålad träpanel, vita detaljer, snö på mark och tak.

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

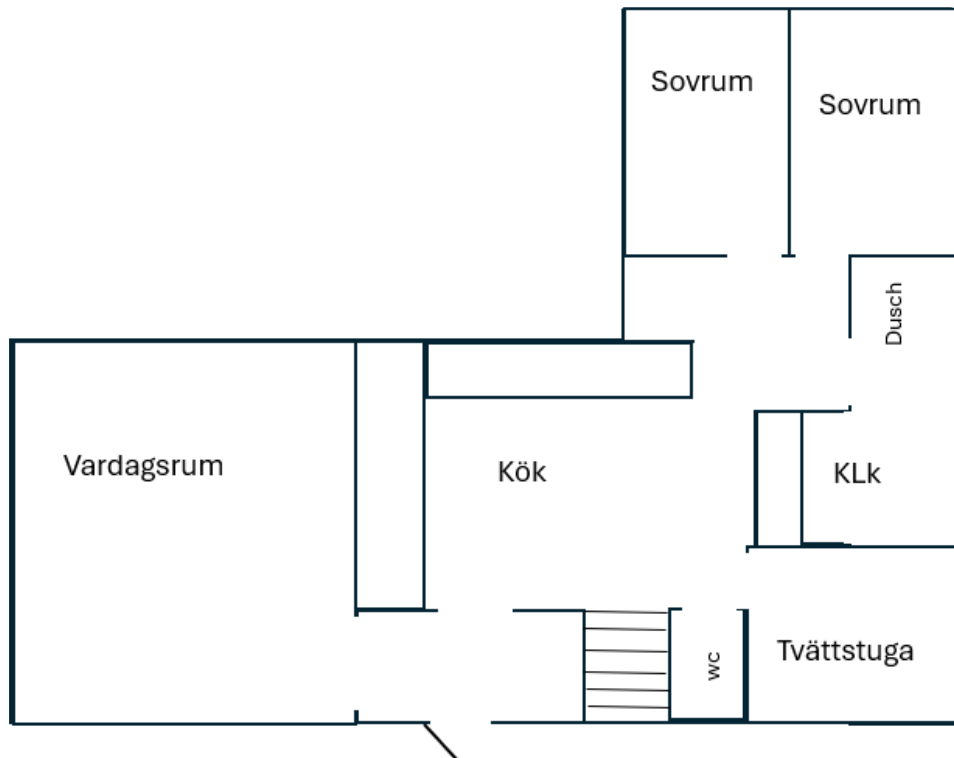


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

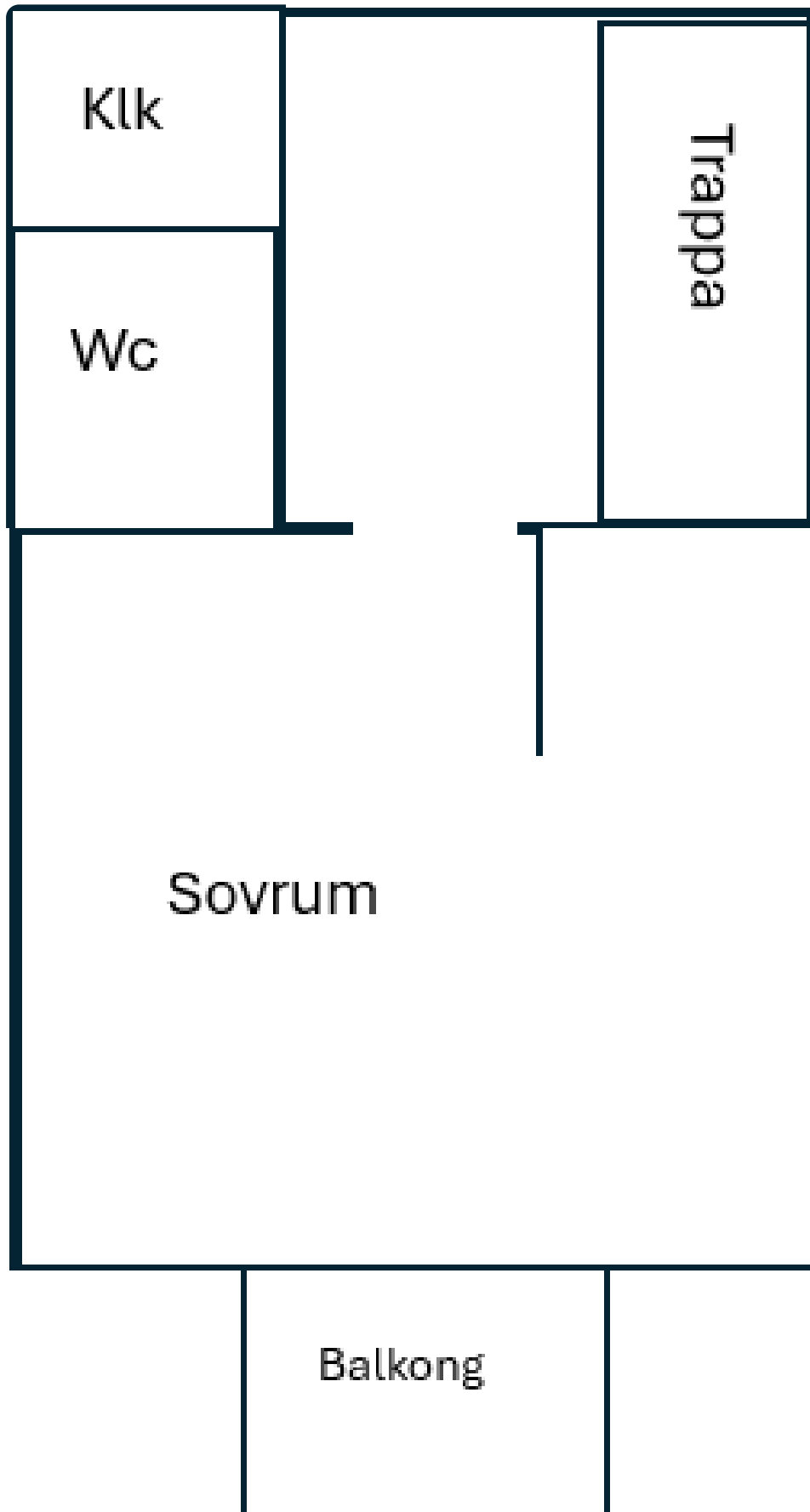


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. En trp. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.