

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SKELLEFTEÅ
Fastighetsbeteckning	KVARNBYN 4:17
Värdetidpunkt	2026-04-06



Foto huvudbyggnad, rödmålad timmerpanel, vita detaljer, altan.

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

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 2026-04-06.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SKELLEFTEÅ KVARNBYN 4:17
Adress	Kvarnbyn 76 937 94 Burträsk
Område	Burträsk
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2626-25-24
Nybyggnadsår	
Värdeår	
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

2.2 Allmän beskrivning

SKELLEFTEÅ KVARNBYN 4:17 i Skellefteå kommun ligger 53 km från centralorten och med 17 km till annan service. Omgivningen utgörs av fritidshus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med plintar, fasad knuttimmer, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till ca 40 kvm BYA, fördelat på 2 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd och dass.

Markarealen uppgår till 1 331 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026 600 000 KRONOR Sexhundrausen kronor
Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	15 000
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	3,16

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 2026-03-25 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

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 1 331 m²

Obebyggda delar Gräsmatta och buskar

Läge Klass 1: Högst 75 m från strandlinjen och med egen strand

Omgivning Fritidshus

Avstånd 53 km till kommunens centralort

Förskola, skola-9, vårdcentral etc finns i Burtäsk 17 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

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

Vatten Sommar *Källa: Okulärbesiktning*
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Avlopp saknas *Källa: Okulärbesiktning*

Bredband via fiber Ja *Källa: Okulärbesiktning*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande

Ålder Byggår Okänt

Boarea	40 m ²	Källa: Besiktning
	BYA	
	Fördelat på 2 rum och kök	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Kök, allrum	
Våning 1 tr	sovrum	
Grund	Plintar	
Stomme	Timmer. Knuttimmer	
Fasad	Knuttimmer	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och trägolv	
Vägg	Panel och tapet	
Tak	Panel	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	Källa: Okulärbesiktning
Eldstad	Öppen spis med insats. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Okulärbesiktning
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Electrolux), kyl/frys (Husqvarna)	
	Rakt kök med matplats	
	Låg standard, sämre skick. Äldre kök med lägre standard	
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Äldre fastighet med lägre standard och skick.	

5.5 Övriga byggnader

Förråd	Trästomme, träpanel, plåttak
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
Dass	Trästomme, träpanel, plåttak
	Normal standard, normalt skick

Byggnadsarea: 4 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Upppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad. 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 tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteri-förrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-10-27, 419860 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-557885-25: 2025-10-29, D-2025-00392820:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 595 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	595 000 kr	2020-11-19	D-2020-00486890:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	LAST	OFFICIALSERVITUT	2482-95/28.2
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: SKELLEFTEÅ KVARNBYN 4:18 Last: Skellefteå KVARNBYN 4:17			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
GÅNGVÄG	LAST	OFFICIALSERVITUT	2482-95/28.3
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: SKELLEFTEÅ KVARNBYN 4:19, SKELLEFTEÅ KVARNBYN 4:18 Last: Skellefteå KVARNBYN 4:17			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	2482-95/28.1
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Skellefteå KVARNBYN 4:17 Last: SKELLEFTEÅ KVARNBYN 4:16			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	2482-95/28.6
Bildningsåtgärd FASTIGHETSREGLERING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Skellefteå KVARNBYN 4:17 Last: SKELLEFTEÅ KVARNBYN 4:11			

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTENTÄKT	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	2482-95/28.7
Bildningsåtgärd FASTIGHETSREGLERING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Skellefteå KVARNBYN 4:17 Last: SKELLEFTEÅ KVARNBYN 4:11			

7.4 Taxeringsvärde

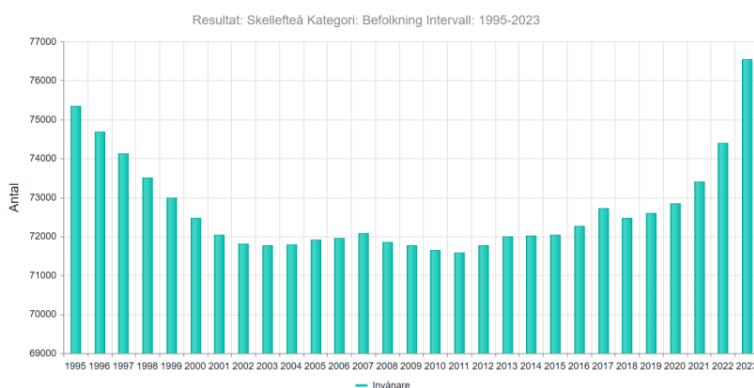
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr	
Taxeringsår	2024	
Taxeringsvärde	190 000 kr	Källa: Metria
varav byggnad	0 kr	
varav mark	190 000 kr	

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

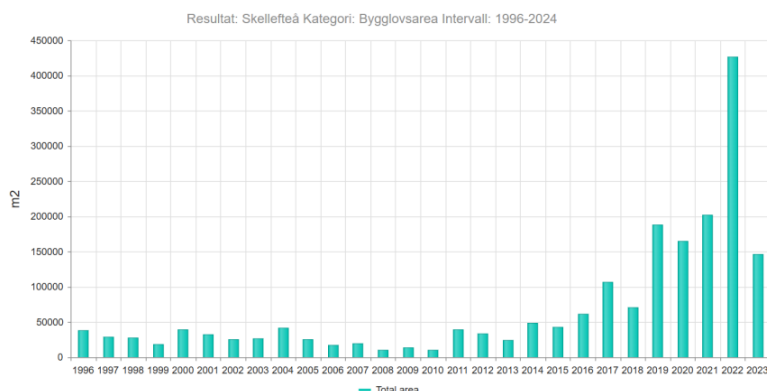
Skellefteå kommun har ett välutvecklat transportnät. E4:an går genom kommunen och förbinder den med Luleå i norr och Umeå i söder. Riksväg 95, även kallad "Silvervägen", sträcker sig västerut mot Arvidsjaur och vidare till Norge. Kommunen saknar i dagsläget persontrafik på järnväg, men en ny Norrbottenbana 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.

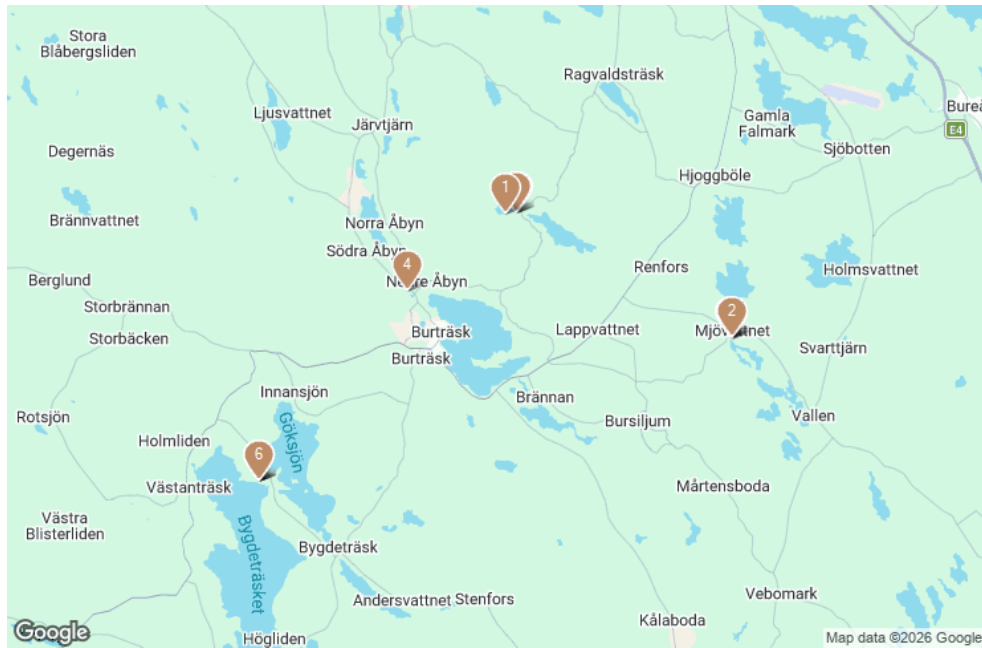
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax under 50 000 m² (år 2015) och över 400 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

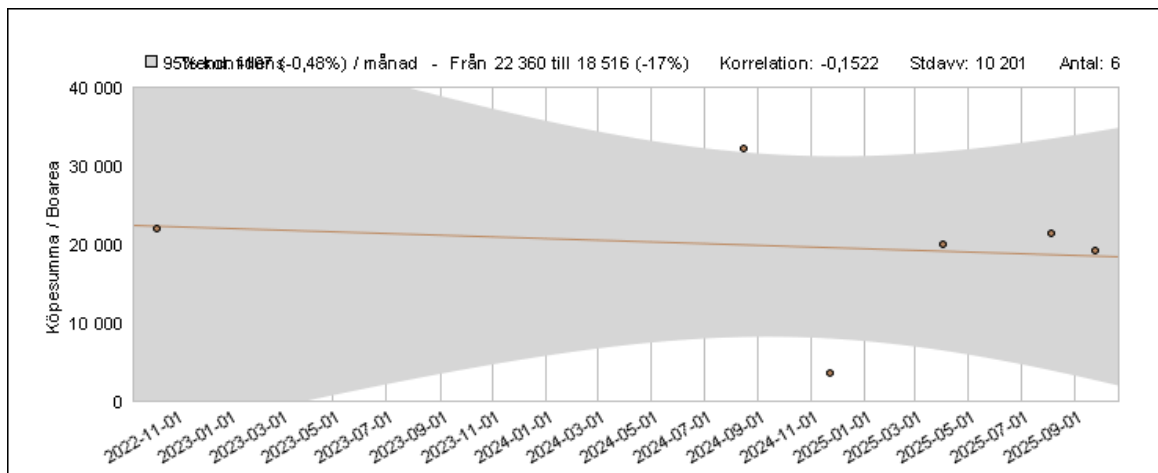


8.2 Ortsprisanalys

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 50 - 70 m², standardpoäng 21 - 34, byggår 1800 - 1982, areal tomt 1 157 - 2 553 m² under perioden 2022-10-10 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 200 000 - 1 800 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 508 - 32 142 kr/m² med medel 19 713 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 7,8 med medel 3,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Skellefteå	Renbergsvattnet 1:25	2025-09-24	51		21	1969	1 844	N	L	3,5	19 117	975 000
Skellefteå	Mjövattnet 6:28	2025-08-04	70		24		1 686	N	L	4,1	21 428	1 500 000
Skellefteå	Renbergsvattnet 4:23	2025-04-01	50	135	34	1800	2 553	N	L	2,2	20 000	1 000 000
Skellefteå	Burträsk-Åbyn 5:44	2024-11-22	57		21	1945	1 157	N	L	1,0	3 508	200 000
Skellefteå	Mjövattnet 6:27	2024-08-15	56	13	28	1982	1 497	N	L	4,5	32 142	1 800 000
Skellefteå	Kvarnbyn 1:30	2022-10-10	60		21	1968	1 449	N	L	7,8	22 083	1 325 000
Medel										3,9	19 713	

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 fina läge samt låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 600 000 kr, motsvarande 15 000 kr/m². Äldre fastighet med äldre sommarstuge standard.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

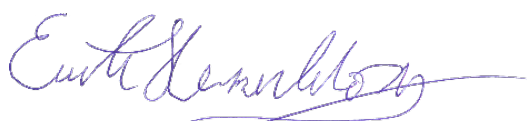
<p>Marknadsvärde per april 2026</p> <p>600 000 KRONOR</p> <p>Sexhundrausen kronor</p>
<p>Bedömt värdeintervall 570 tkr - 630 tkr</p>

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	15 000
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	3,16

Västerbotten 2026-04-06

VärderingsInstituet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, rödmålad timmerpanel, vita detaljer, plåttak.



Foto huvudbyggnad, rödmålad timmerpanel, vita detaljer, altan.



Foto huvudbyggnad, rödmålad timmerpanel, vita detaljer.



Foto äldre förråd, rödmålad träpanel, vita detaljer, grön dörr.



Foto utedass, röd träpanel, vita detaljer.

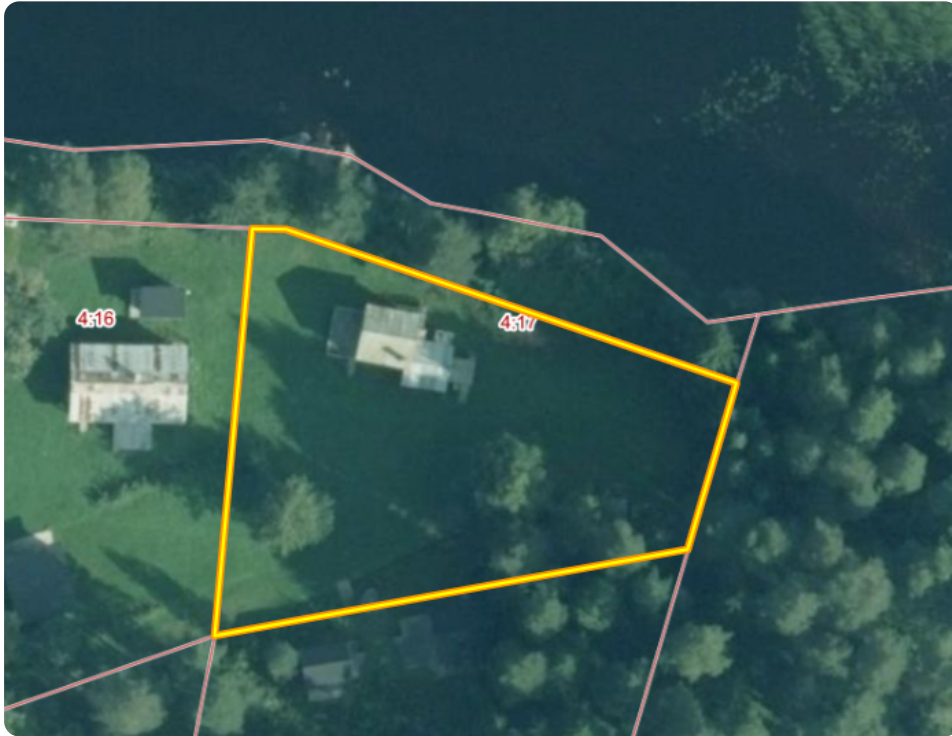
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

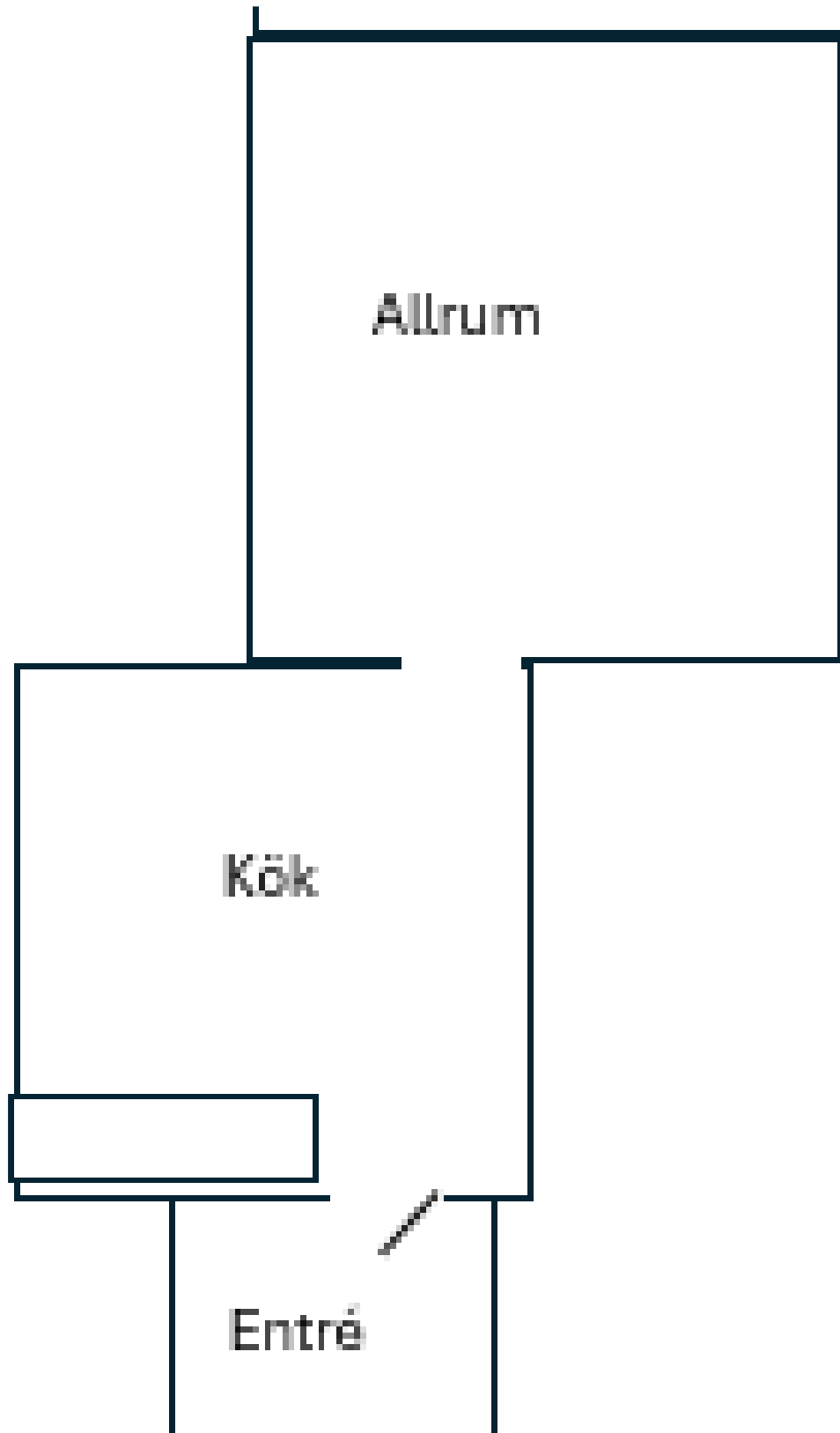


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.