

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SKELLEFTEÅ

Fastighetsbeteckning

BYSKE 8:90

Värdetidpunkt

2026-05-25



Foto boningshus med rödträpanel och vita detaljer, äldre ladugård.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-05-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SKELLEFTEÅ BYSKE 8:90
Adress	Södra Byske by 24 934 52 Byske
Område	Byske
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-351-26-24
Nybyggnadsår	1900
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BYSKE 8:90 i Skellefteå kommun ligger 30 km från centralorten och med 3 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 90 m², fördelat på 4 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom äldre ladugård med förråd..

Markarealen uppgår till 17 500 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och naturmark med skog.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026
400 000 KRONOR
Fyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 444
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,72

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-05-04 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.

Källa: Metria

Naturvardsbestämmelse		
Bestämmelse	Datum	Akt
NATURA_2000_OMRÅDE	-	2482K-P36/06
BYSKEÄLVEN	Laga kraft: -	

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 17 500 m²

Obebyggda delar Gräsmatta och naturmark med skog

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Gles bebyggelse och skog/natur

Avstånd 30 km till kommunens centralort
3 km till annan service

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 Enskilt Källa: Okulärbesiktning
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Enskilt Källa: Okulärbesiktning
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej 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 1900, om/tillbyggt 1929

Källa: Metria

Boarea	90 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum, 2 sovrum, badrum, pannrum.	
Våning 1 tr	hall, wc, sovrum	
Grund	Torpargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Betong, trägolv, parkett och plastmatta	
Vägg	Bröstpanel, målade och tapet	
Tak	Panel och målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till elpanna.	Källa: Okulärbesiktning
	Direktverkande el via radiatorer.	Källa: Okulärbesiktning
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Okulärbesiktning
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Cylinda), kyl/frys (Samsung)	
	Vinkelkök	
	Normal standard, normalt skick. Nyare IKEA kök	
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv klinker, väggar Tapet	
	WC, tvättställ, badkar, tvättmaskin (Electrolux)	
	Äldre badrum	
	Lägre standard, sämre skick. Äldre badrum med lägre standard	
Hygienrum 2	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta	
	WC, tvättställ	
	Låg standard, sämre skick. Äldre standard och skick	

Helhetsintryck

Lägre standard, sämre skick. Äldre fastighet med genomgående eftersatt underhåll.

5.5 Övrig byggnad

Äldre ladugård med förråd. Trästomme, träpanel, plåttak., el

Äldre ladugård

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 150 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Upppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis möblerat. 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 lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2026-01-09, 37 520 kronor, jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-16836-26: 2026-01-13, D-2026-00011905:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 400 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	400 000 kr	2005-09-09	05/18505	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

2 Avtalsservitut 2019-02-19 D-2019-00106296:1 Övrigt ändamål: -

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	D201900106296:1.1
Beskrivning KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: SKELLEFTEÅ GRANFORS 1:6 Last: Skellefteå BYSKE 8:90			

7.5 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 554 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 354 000 kr

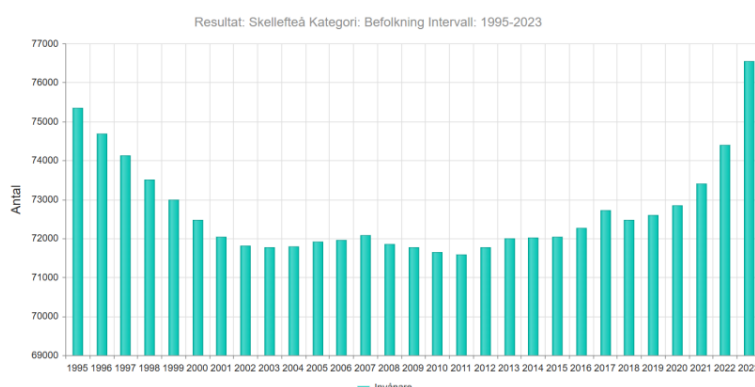
varav mark 200 000 kr

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, älvdalar, 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

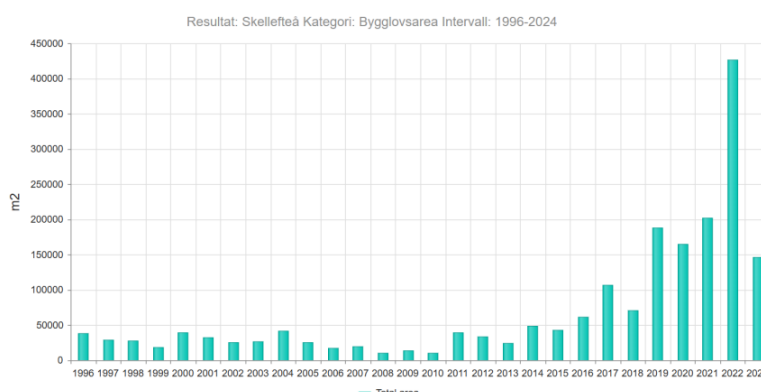
Skellefteå kommun har ett välutvecklat transportnät. E4:an går genom kommunen och förbinder den med Luleå i norr och Umeå i söder. Riksväg 95, även kallad "Silvervägen", sträcker sig västerut mot Arvidsjaur och vidare till Norge. Kommunen saknar i dagsläget persontrafik på järnväg, men en ny Norrbottenbana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

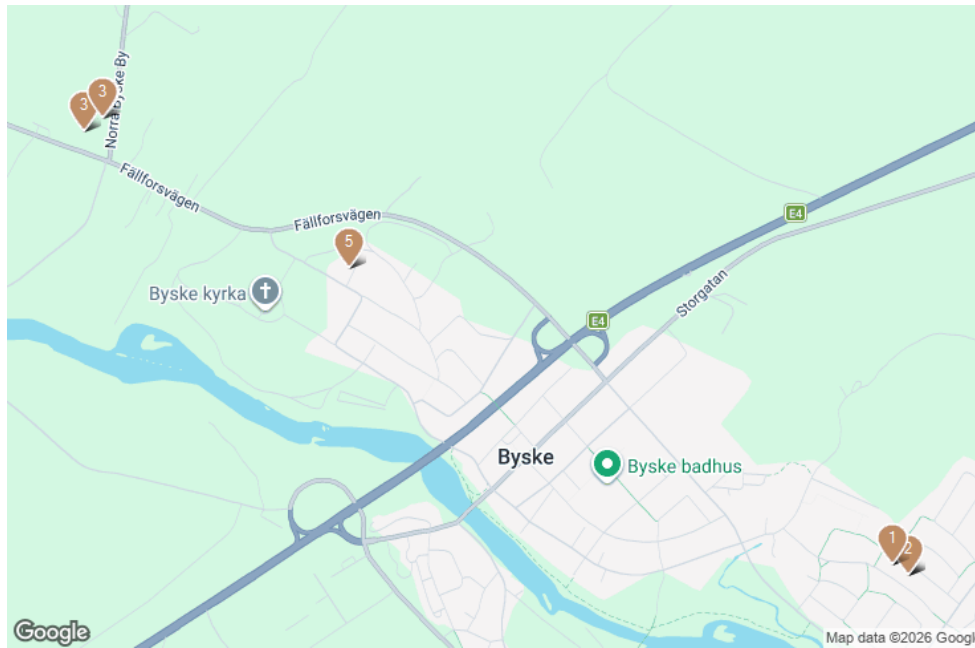
Byggnade i kommunen

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:

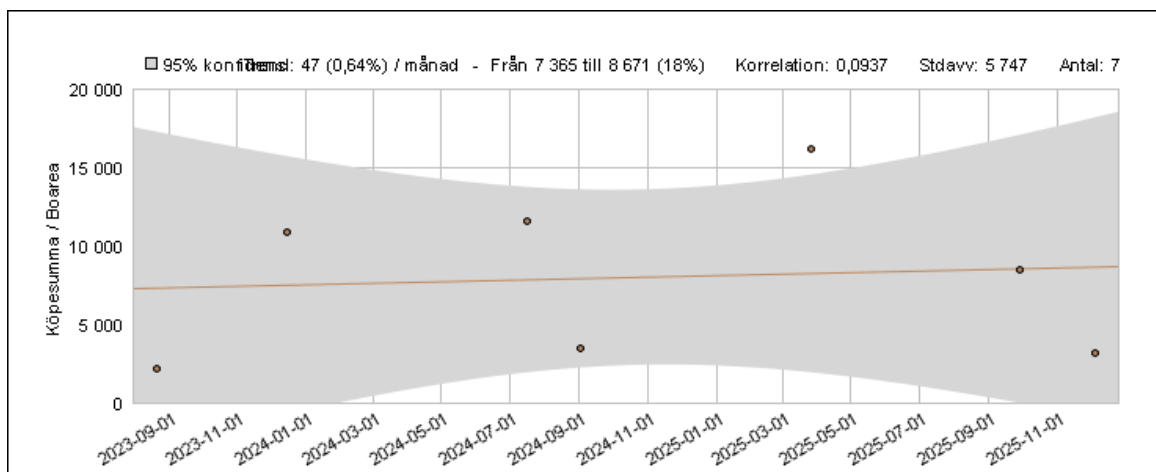


8.2 Ortsprisanalys

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 80 - 113 m², standardpoäng 24 - 33, byggår 1909 - 2022, areal tomt 1 575 - 8 250 m² under perioden 2023-08-21 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 250 000 - 1 300 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 212 - 16 250 kr/m² med medel 8 037 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,4 - 2,0 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Skellefteå	Byske 24:2	2025-12-05	113	37	28	1920	1 575	E	L	0,4	3 185	360 000
Skellefteå	Byske 18:1	2025-09-29	85		24	1909	2 620	E	L	1,2	8 529	725 000
Skellefteå	Byske 5:17	2025-03-27	80		25	2022	8 250	E	L	1,0	16 250	1 300 000
Skellefteå	Byske 24:2	2024-09-02	113	37	28	1920	1 575	E	L	0,5	3 539	400 000
Skellefteå	Byske 2:37	2024-07-17	110	15	33	1960	3 496	E	L	2,0	11 636	1 280 000
Skellefteå	Byske 2:37	2023-12-15	110	15	33	1960	3 496	E	L	1,8	10 909	1 200 000
Skellefteå	Byske 24:2	2023-08-21	113	37	28	1920	1 575	E	L	0,5	2 212	250 000
Medel											1,1	8 037

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandhåra, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillning/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt lägre standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 400 000 kr, motsvarande 4 444 kr/m². Genomgående eftersatt underhåll. Osäker funktion på uppvärmningssystem vidare tekniskundersökning rekommenderas.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

400 000 KRONOR

Fyrahundratusenkronor

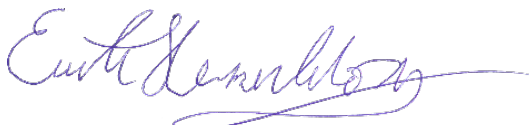
Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 444
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,72

Västerbotten 2026-05-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto boningshus med rödträpanel och vita detaljer.



Foto boningshus med rödträpanel och vita detaljer, äldre ladugård.



Foto boningshus med rödträpanel och vita detaljer



Foto boningshus med rödträpanel och vita detaljer



Foto äldre ladugård, röd träpanel med vita detaljer.



Foto del av tomt

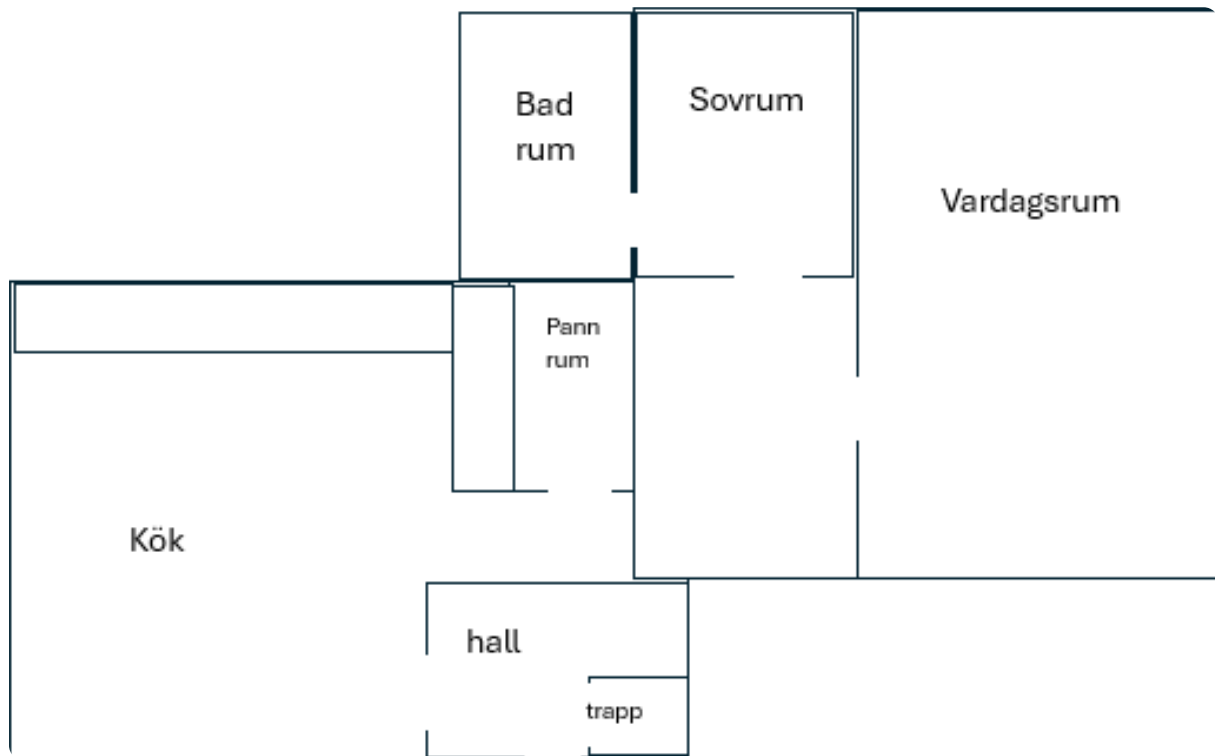
A topographic map of the Byske area in Sweden. The map shows the town of Byske, including the church (Kyrkberget), school (Skola), and various other buildings. The map also shows the surrounding landscape, including the Byskeången river, Byskebäcken, and the Byseälven river. A red rectangle highlights a specific area on the left side of the map, which is the focus of the study. The map includes labels for various locations: Broarna, Byskeången, Tjämmyran, Byskebäcken, Byske, Skola, Sporshall, Vårdcentral, Museum, Byseälven, Spånggrönnorna, Furuogruudsleden, Prästrängen, Kyrkberget, Hembygdsgård, Backselet, Getmyran, and Campingplats.

Sid 18 (20)

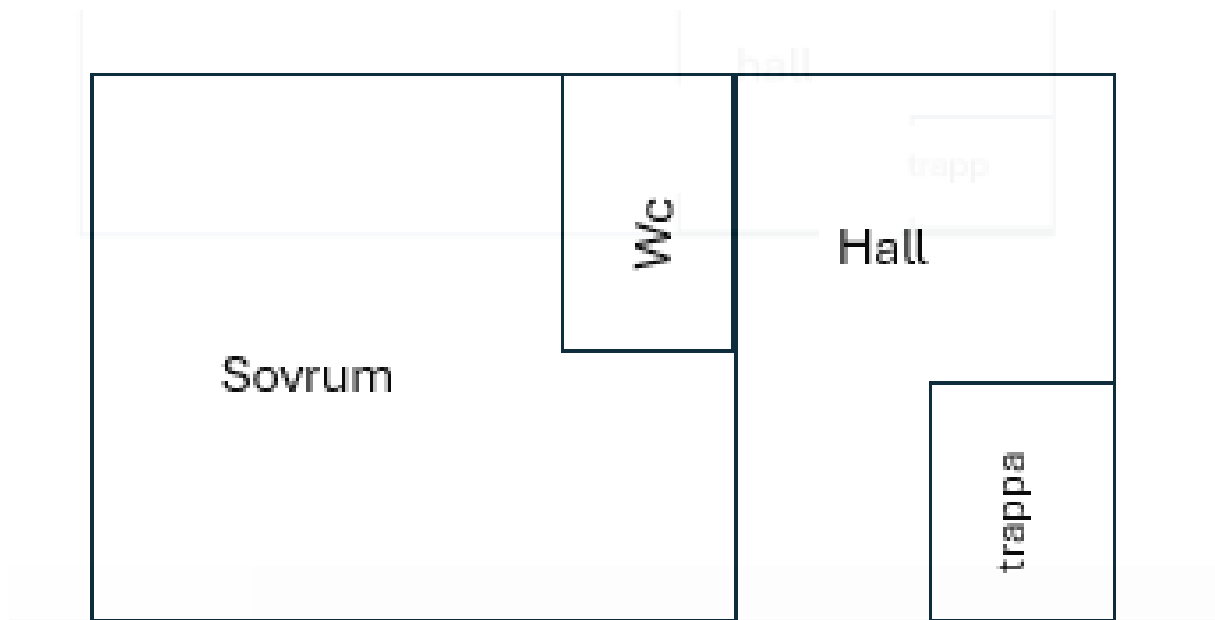


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övreplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.