

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SKELLEFTEÅ

Fastighetsbeteckning

DOPPINGEN 5

Värdetidpunkt

2025-12-25



Foto huvudbyggnad, mexitegel, brun balkong och entré.

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

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 2025-12-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SKELLEFTEÅ DOPPINGEN 5
Adress	Sävenäsvägen 43 93231 Skelleftehamn
Område	Skellefteå Sankt Örjan
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2109-25-24
Nybyggnadsår	1955
Värdeår	1955
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

DOPPINGEN 5 i Skellefteå kommun ligger 11 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 90 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 54 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage och cykelförråd.

Markarealen uppgår till 789 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	11 111
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,18

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 2025-12-01 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog 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 inom planlagt område.

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

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
STADSPLAN	1950-09-15	2482K-P140/50
-	Laga kraft: -	
SKELLEFTEHAMN OCH SÄVENÄS		

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 789 m²
Obebyggda delar Gräsmatta och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd 11 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

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

Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*
 Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

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

Bredband via fiber Nej *Källa: Fastighetsägaren*
 Fiber finns vid tomtgränsen.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1955	Källa: Metria
Boarea	90 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	54 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Pannrum, förråd, dusch, tvättstuga	
Entréväning	Hall, badrum, kök vardagsrum, sovrum	
Våning 1 tr	Hall, wc, två sovrum.	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Tegel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta. Äldre, skador finns.	
Vägg	Målade och tapet. Äldre ytskikt, skador finns	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Futurum), kyl/frys (Elektro Helios)	
	Vinkel kök	
	Låg standard, sämre skick. Äldre kök med lägre standard.	
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, badkar	
	Lägre standard, sämre skick. Äldre badrum med lägre standard	
Hygienrum 2		

	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar målad väv
	WC, tvättställ
	Låg standard, sämre skick. Äldre standard och skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux), dusch/duschkabin
	Golv betong, väggar Tapet
	Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Lägre standard, sämre skick. Äldre hus med delvis eftersatt underhåll, äldre ytskick.

5.5 Övriga byggnader

Garage	Trästomme, träpanel, plåttak
	Äldre kall garage.
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
Cykelförråd	Trästomme , träpanel, plåttak
	Låg standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 5 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas	Källa: Fastighetsägaren
------------	--------	-------------------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbeler. 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 2025-09-05, 1 610 937 SEK (Beslutsnummer 12254624369): 2025-09-10, D-2025-00322000:1
Utmätning 2025-09-05, 1 610 937 SEK (Beslutsnummer 12254623981): 2025-09-10, D-2025-00322001:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 610 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	15 000 kr	1955-11-16	55/725	
2	36 030 kr	1955-11-16	55/727	
3	211 470 kr	2010-09-27	10/19685	
4	72 500 kr	2010-09-27	10/19686	
5	275 000 kr	2020-10-06	D-2020-00410734:2	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 845 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 560 000 kr

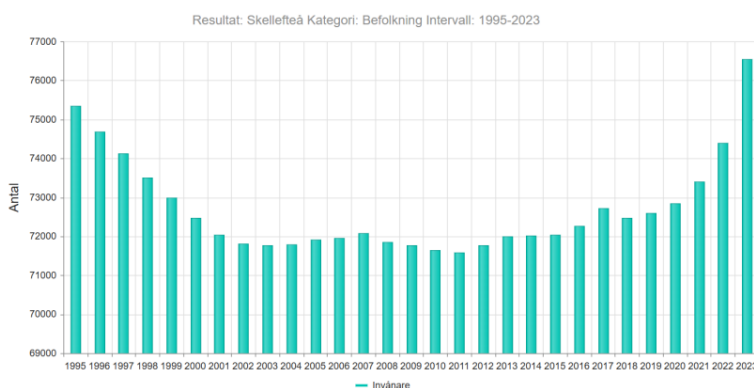
varav mark 285 000 kr

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

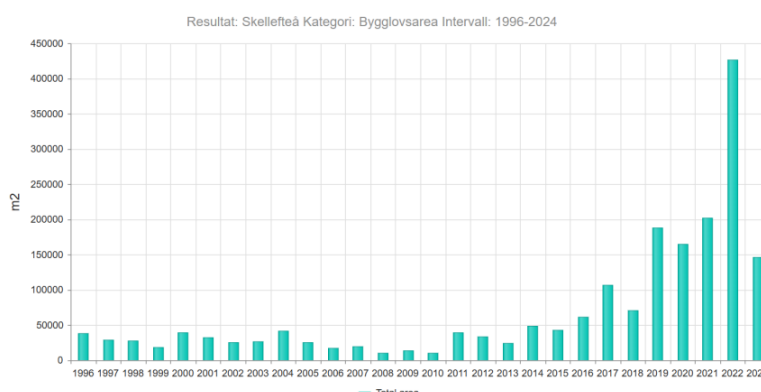
Skellefteå kommun har ett välutvecklat transportnät. E4:an går genom kommunen och förbinder den med Luleå i norr och Umeå i söder. Riksväg 95, även kallad "Silvervägen", sträcker sig västerut mot Arvidsjaur och vidare till Norge. Kommunen saknar i dagsläget persontrafik på järnväg, men en ny Norrbottenbana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

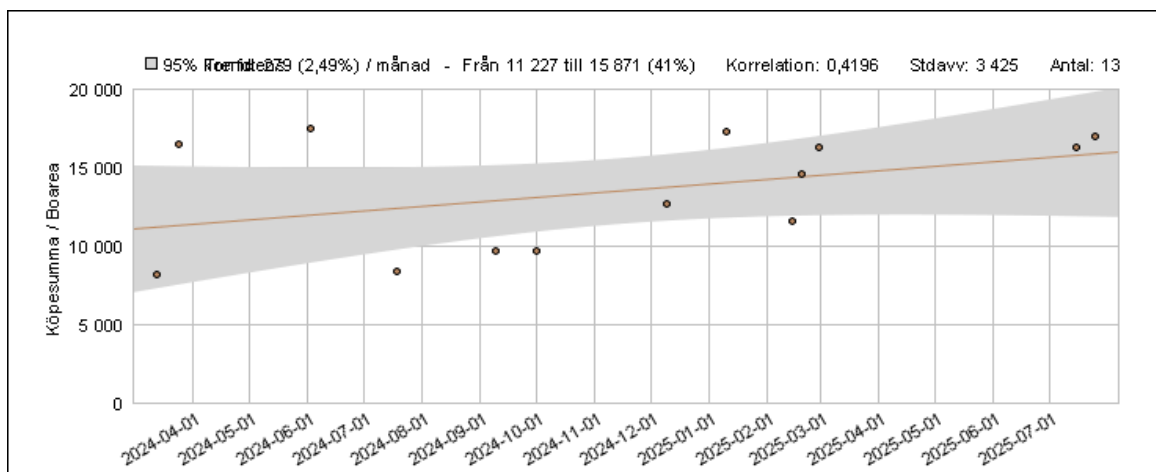


8.2 Ortsprisanalys

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 - 104 m², standardpoäng 25 - 41, byggår 1933 - 1973, areal tomt 426 - 1 108 m² under perioden 2024-03-13 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 700 000 - 1 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 155 - 17 500 kr/m² med medel 13 517 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 2,9 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Skellefteå	Spettet 6	2025-07-25	100	100	37	1947	639	E	L	1,5	17 000	1 700 000
Skellefteå	Sångsvanen 3	2025-07-15	86	39	31	1962	1 041	E	L	1,4	16 279	1 400 000
Skellefteå	Fiskmåsen 6	2025-02-28	104	64	29	1954	781	E	L	1,8	16 346	1 700 000
Skellefteå	Rostugnen 19	2025-02-19	82	78	34	1947	426	E	L	1,3	14 634	1 200 000
Skellefteå	Knipan 3	2025-02-14	95	20	27		1 100	E	L	1,3	11 578	1 100 000
Skellefteå	Spettet 3	2025-01-10	84	59	29	1946	639	E	L	1,7	17 261	1 450 000
Skellefteå	Vimpeln 4	2024-12-09	102	6	29		688	E	L	1,2	12 696	1 295 000
Skellefteå	Flamugnen 6	2024-10-01	104	52	25	1944	849	E	L	1,3	9 663	1 005 000
Skellefteå	Flamugnen 7	2024-09-09	104	52	25	1944	877	E	L	1,3	9 663	1 005 000
Skellefteå	Ankaret 5	2024-07-19	83	45	25	1933	1 018	E	L	1,5	8 433	700 000
Skellefteå	Storlommen 10	2024-06-03	80		25	1973	622	E	L	2,9	17 500	1 400 000
Skellefteå	Ejderen 2	2024-03-25	89	89	32	1954	900	E	L	2,4	16 516	1 470 000
Skellefteå	Skansen 4	2024-03-13	103	36	41	1934	1 108	E	L	1,2	8 155	840 000
Medel										1,6	13 517	

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet, E=Ej strand, N=Strandnära, 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 1 000 000 kr, motsvarande 11 111 kr/m². Äldre hus med genomgående äldre ytskick, delvis eftersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

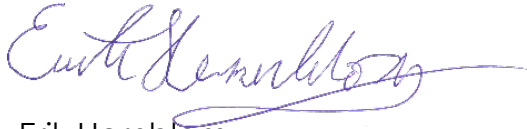
Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	11 111
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,18

Umeå 2025-12-29

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, mexitegel, brun balkong och entré.



Foto huvudbyggnad, mexitegel, brunt förråd.



Foto garage, vit träpaneö bruna garagedörrar.



Foto översikt tomt med huvudbyggnad och garage.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

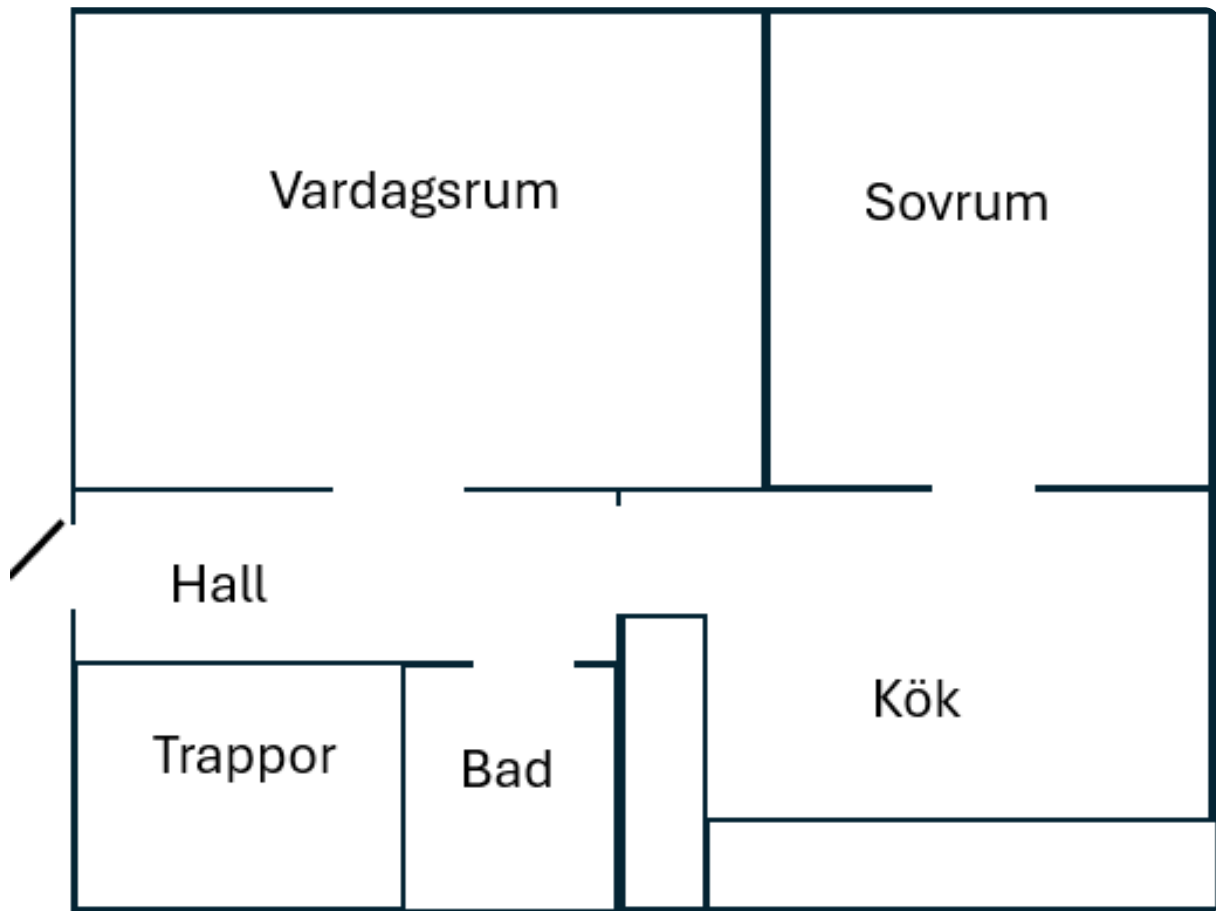


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

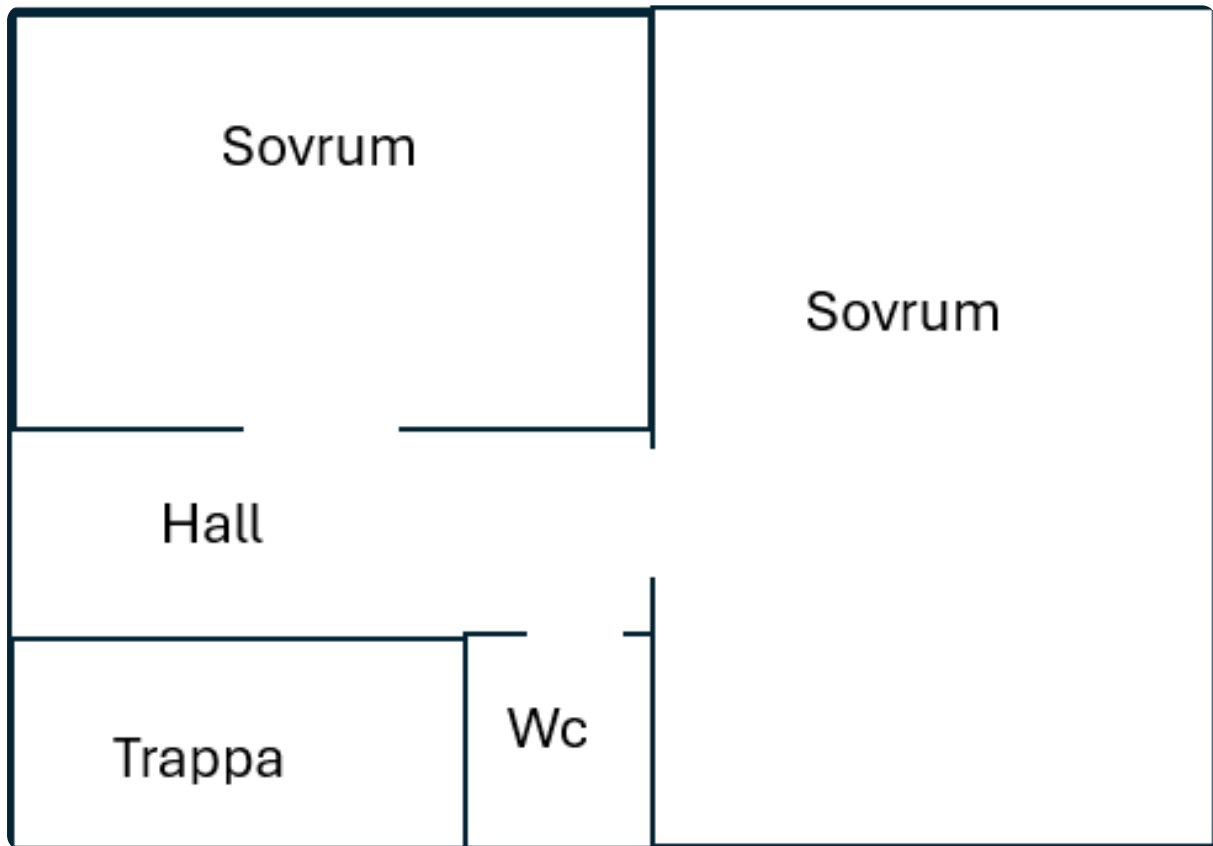


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning.1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.