

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SKELLEFTEÅ

Fastighetsbeteckning

KUSMARK 3:27

Värdetidpunkt

2026-05-07



Foto huvudbyggnad, gul träpanel, vita detaljer.

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 Planritning	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 2026-05-07.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SKELLEFTEÅ KUSMARK 3:27
Adress	Rentegsgränd 4 934 93 Kusmark
Område	Kågedalen
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-3024-25-24
Nybyggnadsår	
Värdeår	1959
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SKELLEFTEÅ KUSMARK 3:27 i Skellefteå kommun ligger 25 km från centralorten och med 11 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 67 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 67 m².

Markarealen uppgår till 928 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	14 925
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,38

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 2026-04-24 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.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
STADSPLAN	1987-06-16	2482-P90/3
-	Laga kraft: -	
KYRKAN, KUSMARK		

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 928 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar

Läge Klass 2: Strandnära högst 75 m utan egen strand

Omgivning Villor

Avstånd 25 km till kommunens centralort
Skola F-9, matbutik, hälsocentral finns i Kåge 11 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 Kommunalt *Källa: Okulärbesiktning*
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt *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	
Boarea	67 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	67 m ²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Förråd, garage, pannrum, gillestuga, tvättstuga.	
Entréväning	Hall, kök, badrum, vardagsrum, 3 sovrum.	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Tegelpannor. Äldre delvis skadat.	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Klinker, parkett, laminat och textil.	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till elpanna (Borö).	Källa: Okulärbesiktning
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, micro inbyggd (Whirlpool), köksfläkt, diskmaskin (ASKO), kyl (Samsung), frys (Samsung)	
	Vinkelkök	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	
	Låg standard, sämre skick	
Tvättstuga	Tvättmaskin (Whirlpool), torktumlare (Blomberg), dusch/duschkabin	
	Golv betong, väggar Puts	

	Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal/lägre standard, Något sämre skick än normalt. Äldre fastighet med delvis eftersatt underhåll.

5.5 Övrigt

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

5.6 Handräckning

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 2025-11-07, 285 000 SEK jämte ränta och kostnader, mål nr T 1275-25: 2025-11-10, D-2025-00409349:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 350 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	60 000 kr	1984-07-11	84/7476	
2	20 000 kr	1984-08-22	84/9598	
3	139 000 kr	1996-10-24	96/12501	
4	91 000 kr	2006-02-28	06/4216	
5	40 000 kr	2009-09-25	09/19562	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 727 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 409 000 kr

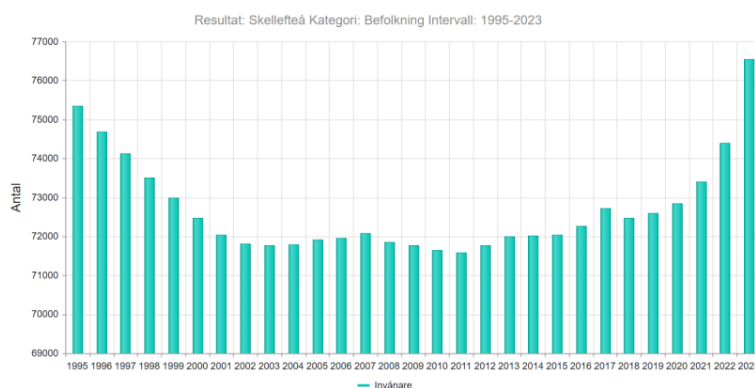
varav mark 318 000 kr

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

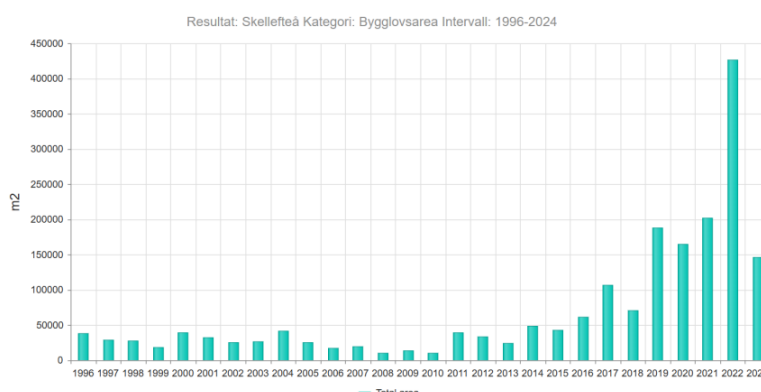
Skellefteå kommun har ett välutvecklat transportnät. E4:an går genom kommunen och förbinder den med Luleå i norr och Umeå i söder. Riksväg 95, även kallad "Silvervägen", sträcker sig västerut mot Arvidsjaur och vidare till Norge. Kommunen saknar i dagsläget persontrafik på järnväg, men en ny Norrbottenbana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

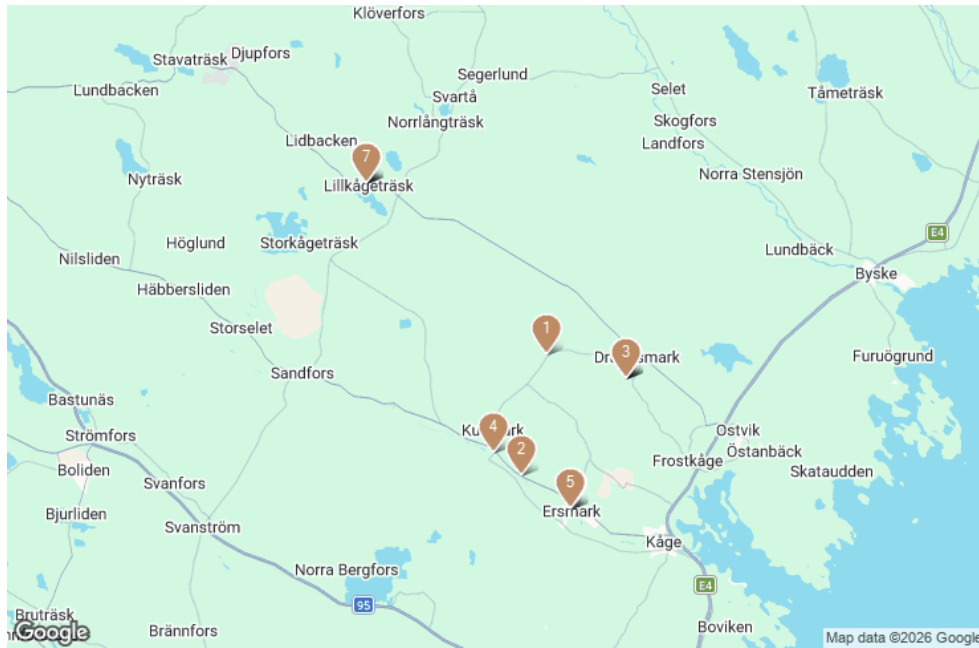
Byggnade i kommunen

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:

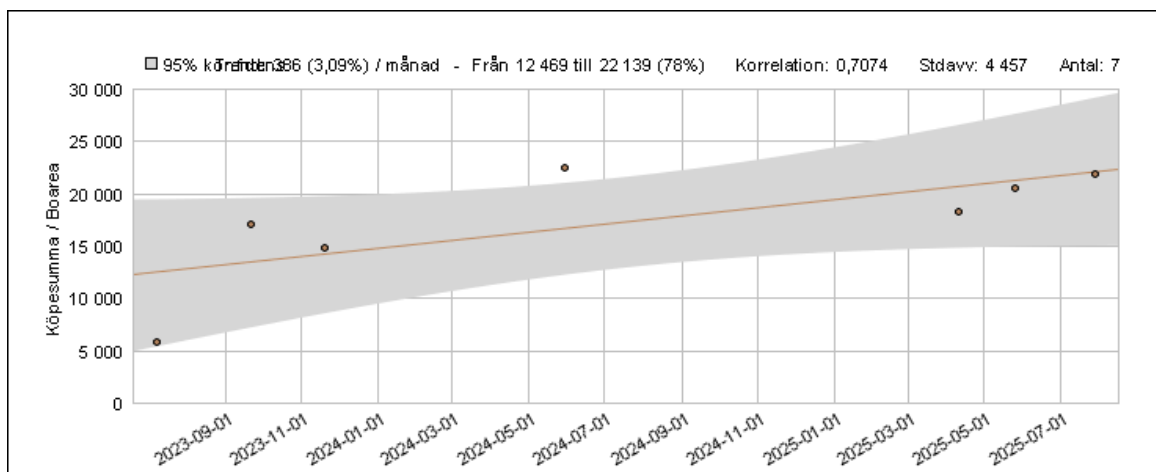


8.2 Ortsprisanalys

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 66 - 90 m², standardpoäng 23 - 47, byggår 1925 - 1962, areal tomt 1 253 - 3 532 m² under perioden 2023-07-08 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 383 000 - 1 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 803 - 22 560 kr/m² med medel 17 284 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 3,8 med medel 2,0, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Skellefteå	Hemmistjärn 1:28	2025-07-29	80		47	1940	2 863	N	L	1,5	21 875	1 750 000
Skellefteå	Kusmark 1:21	2025-05-26	80	49	23	1929	3 532	N	L	1,1	20 625	1 650 000
Skellefteå	Drängsmark 14:23	2025-04-11	85	65	41	1930	1 704	E	L	1,3	18 235	1 550 000
Skellefteå	Kusmark 2:27	2024-05-30	82	35	23	1925	2 405	N	L	3,8	22 560	1 850 000
Skellefteå	Ersmark 2:39	2023-11-20	90	90	27	1962	1 253	E	L	2,0	14 833	1 335 000
Skellefteå	Drängsmark 14:23	2023-09-22	85	65	42	1930	1 704	E	L	1,9	17 058	1 450 000
Skellefteå	Lillkågeträsk 2:17	2023-07-08	66	66	28		1 514	E	L	2,1	5 803	383 000
Medel											2,0	17 284

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 normal/lägre standard. Något sämre skick än normalt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 000 000 kr, motsvarande 14 925 kr/m².

Nyare kök, delvis eftersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

1 000 000 KRONOR

Enmiljonkronor

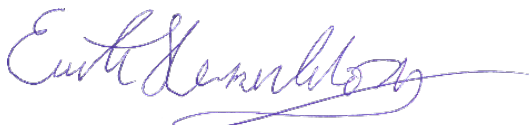
Bedömt värdeintervall 950 tkr - 1 050 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	14 925
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,38

Västerbotten 2026-05-13

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, gul träpanel, vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, gul träpanel, vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, gul träpanel, vita detaljer. tomt.



Foto huvudbyggnad, gul träpanel, vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, altan.

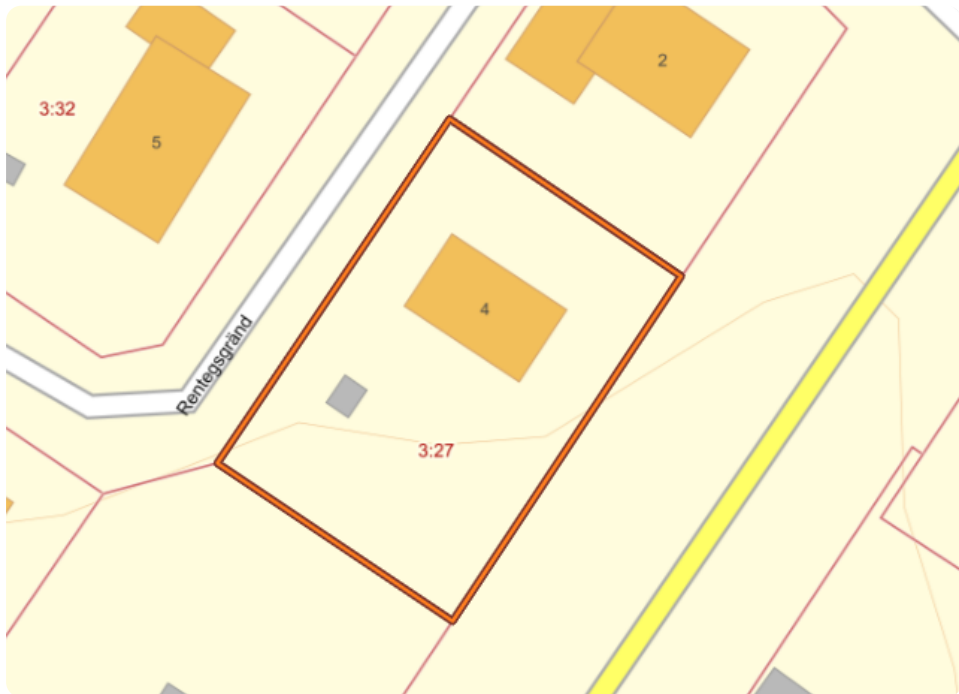


Foto huvudbyggnad, altan.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

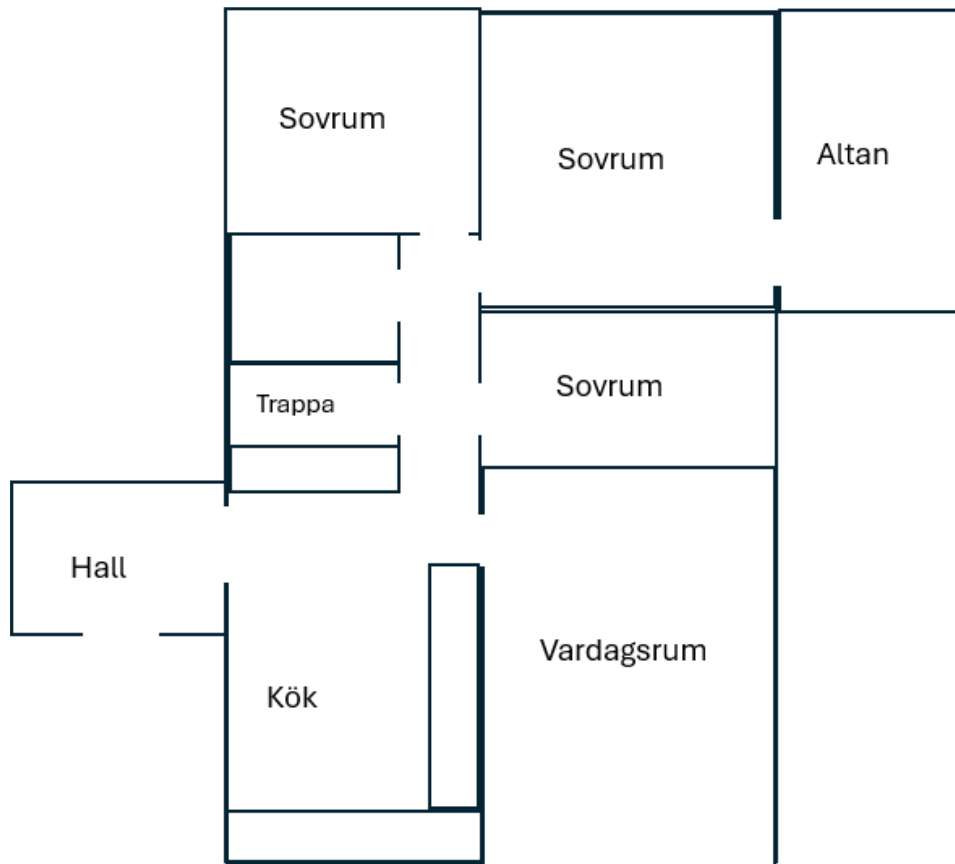


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.