

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Skellefteå

Fastighetsbeteckning

Grönnan 3

Värdetidpunkt

Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Gul/vitmålad träpanel med vita, äldre lastkaj samt grön gräsmatta

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Skellefteå Grönnan 3	Lagfaren ägare	F-1024-25-24
Objektets adress	Holmgatan 42 931 54 Skellefteå	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-06-10

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1930. Uppförd i 2 våningar samt vind.
Boarea	273 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	68 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 008 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1 mil från centrala Skellefteå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och järnvägen. Förskola, skola F6 finns i närområdet och hälsocentral finns i Ursviken ca 6 km bort. Ytterligare utbud med service finns i central Skellefteå. Stadsbussar finns.
Övrig byggnad	1 övrig byggnad totalt 40 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Övrigt	

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

2 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 2 700 000 – 3 050 000 kronor

Kr/kvm Boarea	10 623 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,93
---------------	---------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-06-23

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist i närvaro av personal från kronofogden/utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt vind.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1930/1990
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund/plintar Trä Träpanel 3-glasc och 2-glas. Plåt Direktverkande el via radiatorer, Två kakelugnar godkänd funktion av rökanaler ej verifierad vidare teknisk undersökning rekommenderas, värmepump. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Entréplan med hall, tvättstuga, förråd, allrum. Våning 1 trappa med hall, wc, badrum kök och 5 sovrum. Vind ej tillgänglig vid besiktning.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Röda skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Futurum), kyl/frys (Whirlpool), diskmaskin (Bosch), vedspis (Husqvarna).
Hygienrum	Ytskikt	Modernare WC/Dusch/. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	Äldre/ WC. Vägg målade. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta/klinker.
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel/målad väv.
	Tak	Målat/träpanel
Övrigt		Stor veranda.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal/låg standard. Pågående renovering, delvis nya fönster, i övrigt delvis eftersatt underhåll.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad Garage	byggnadsår okänt med en total BYA på 40 kvm. Stomme av trä på plintgrund fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre/såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning saknas.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 3 123 000 kr, varav byggnad 2 522 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 601 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 1322 500 kr.. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna / markområden normalt möblerade. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2024-01-01 och framåt med en boarea mellan 120 och 300 kvm, tomtareal 700 samt 2 000 kvm samt ett K/T om minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 2 250 000 – 4 100 000 kr med ett genomsnitt på 3 200 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 18 000 – 29 950 kr/kvm med ett genomsnitt på ca 22 350 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

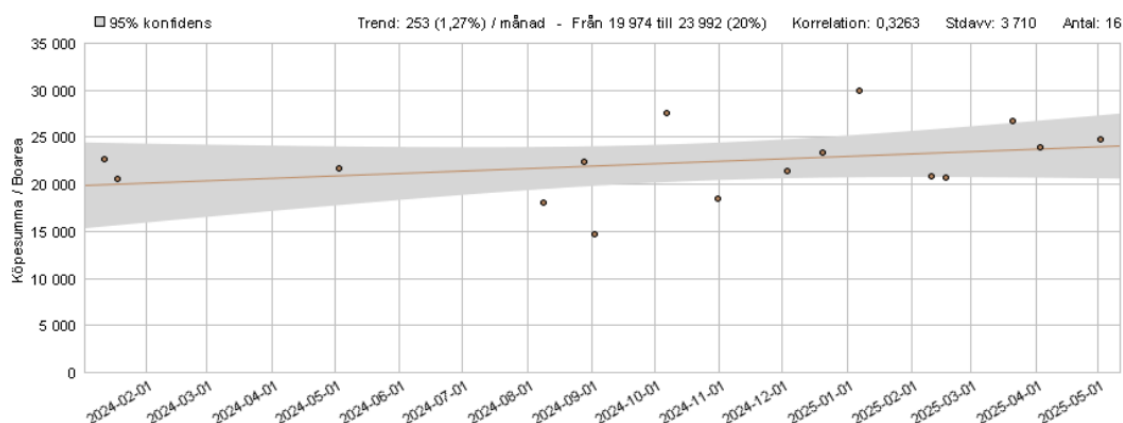


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 1,9, med en genomsnittlig nivå på 1,41. Se punkter i nedanstående diagram.

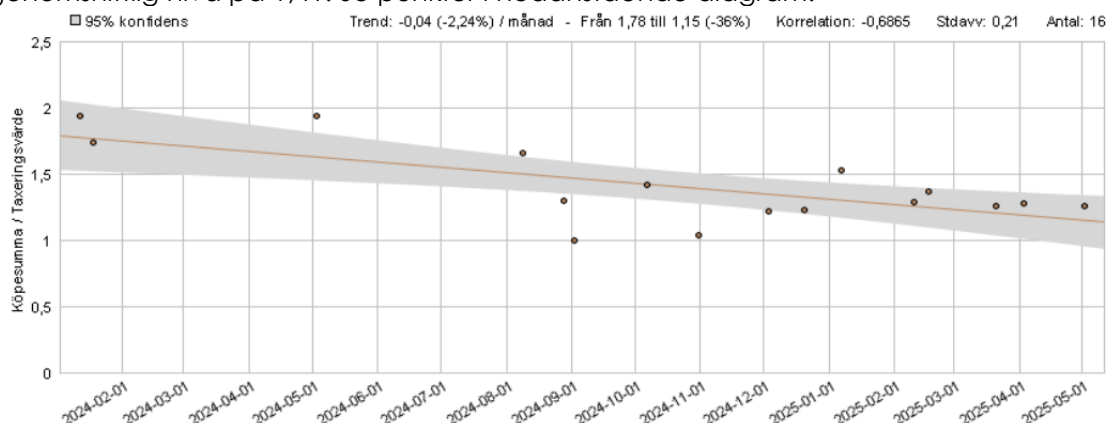


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med normal/låg standard. Pågående renovering med delvis nya fönster, i övrigt delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton

Foton



Foto, huvudbyggnad, gulmålad träpanel, vita detaljer.

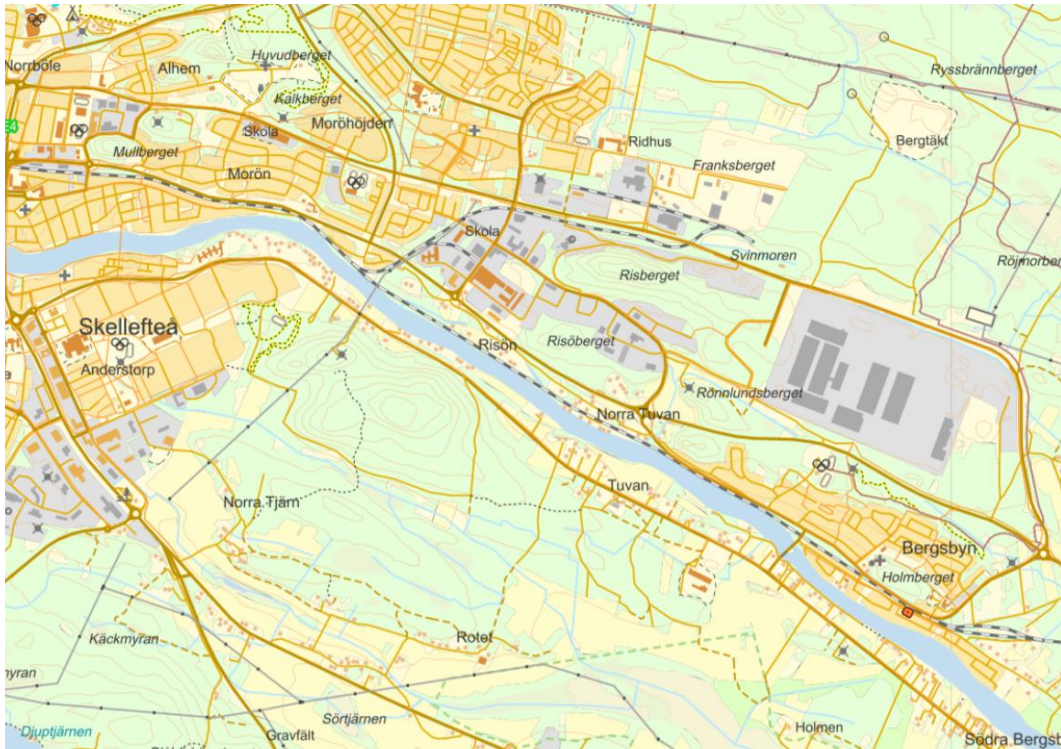


Foto, vy från balkong, grön gräsmatta, gult garage.

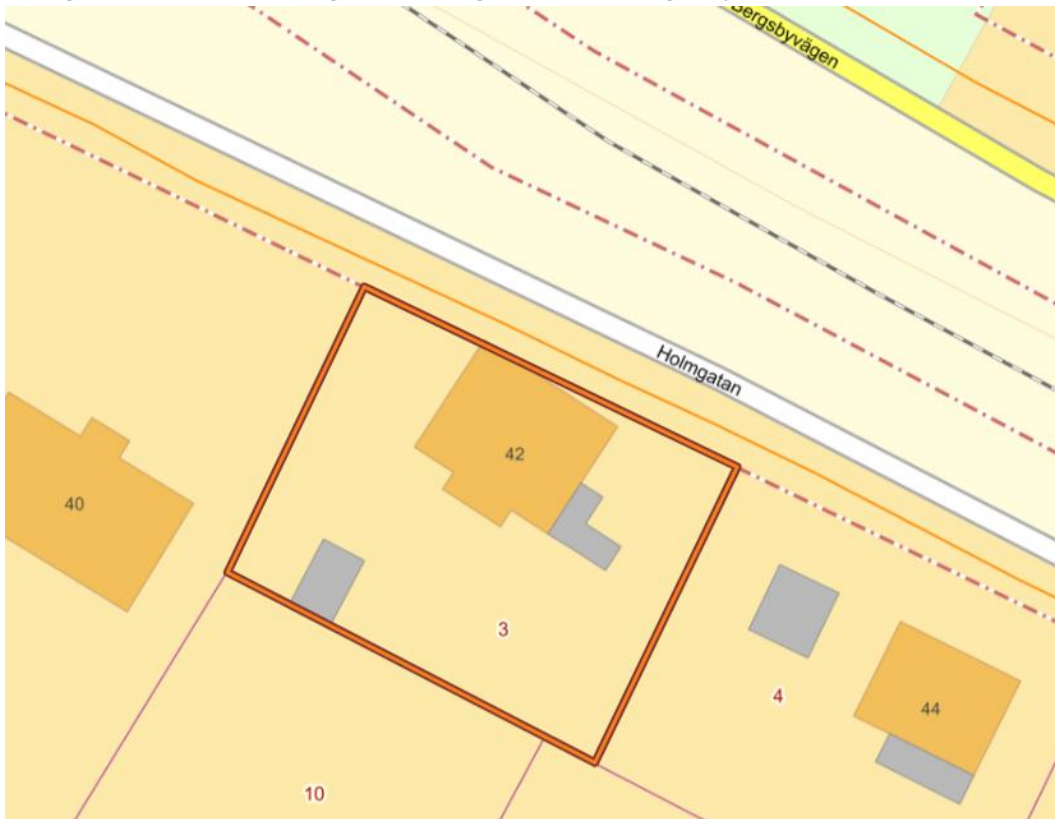


Foto, äldre garage, gulmålad träpanel, gråa portar.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

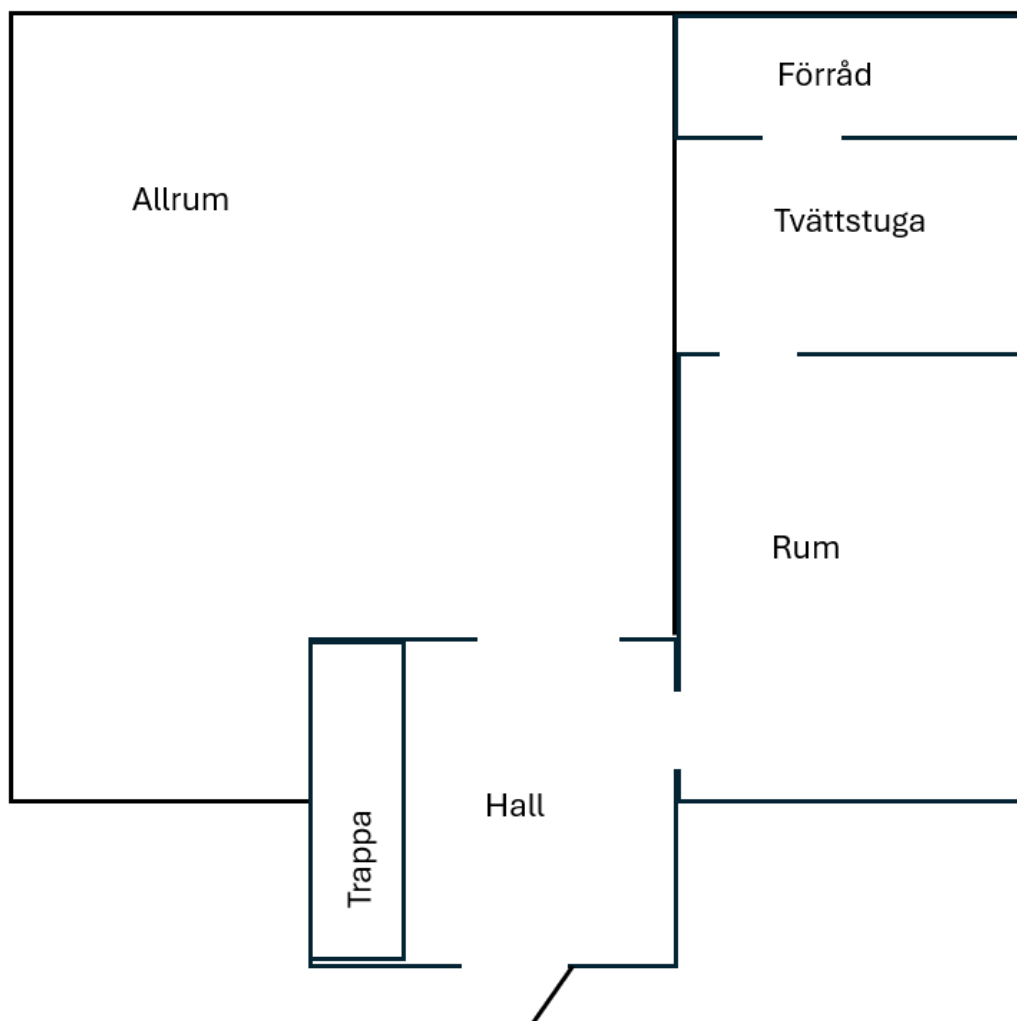


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

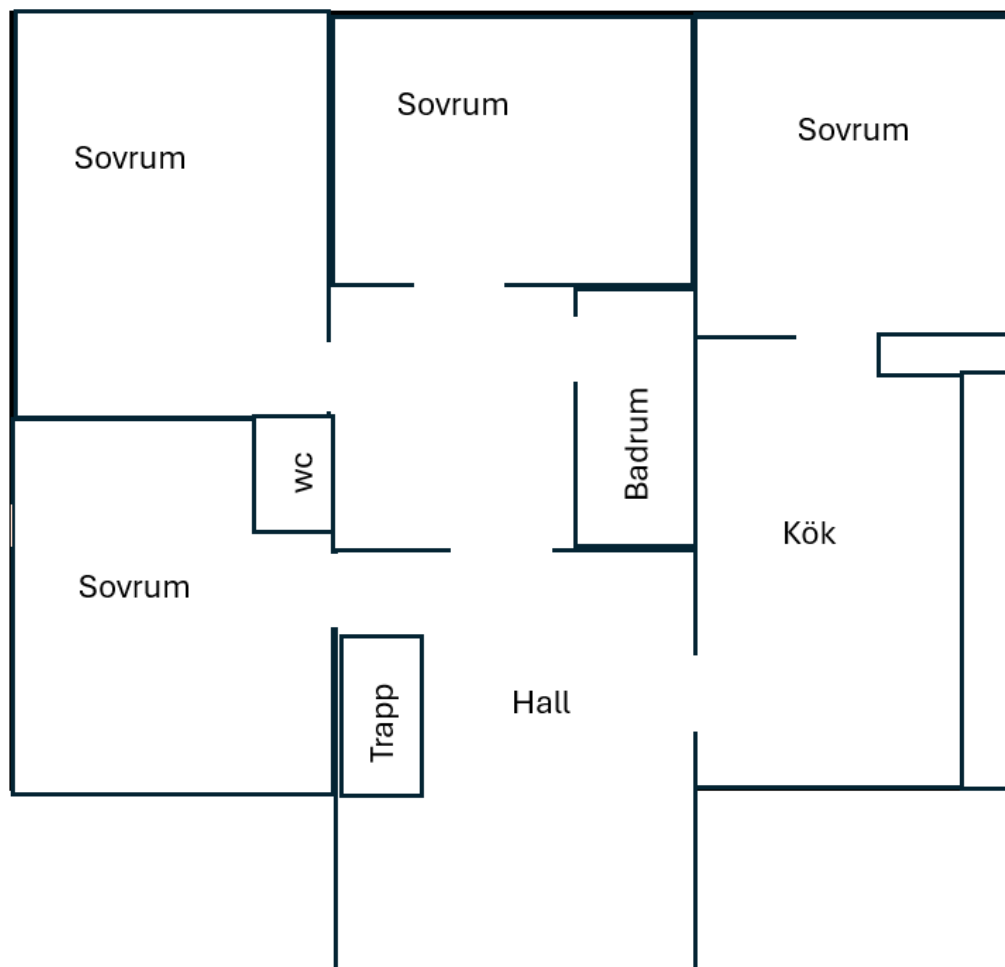


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, överbåning. Ej skalendig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Skellefteå Grönnan 3	UUID: 909a6a86-b616-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 240123403	Län- och kommunkod 2482	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-08
Distrikt Skellefteå Sankt Olov	Distriktskod 323023	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-09

Adress

Adress Holmgatan 42 931 54 Skellefteå	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	7191153.6	789681.8	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 008 kvm	1 008 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2003-09-30	03/20014
Bodelning: 2003-09-23 Ingen köpeskilling redovisad.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-24, 948 000 sek, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-158853-25	2025-03-25	D-2025- 00102990:1
Anmärkningar: Avser inteckning 03/20015 Avser inteckning 04/21016		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 05/23677		
Avser inteckning 10/6414		
Avser inteckning 89/15651		
Avser inteckning 89/15652		
Avser inteckning 97/8983		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 1.322.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	403.700 SEK	1989-11-15	89/15651
2	96.300 SEK	1989-11-15	89/15652
3	120.000 SEK	1997-09-24	97/8983
4	5.000 SEK	2003-09-30	03/20015
5	30.000 SEK	2004-10-19	04/21016
6	102.000 SEK	2005-11-04	05/23677
7	274.000 SEK	2010-04-09	10/6414
8	291.500 SEK	2011-08-29	11/16102

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Bergsbyn	1962-10-30	2482K-P374/62 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
350862-2				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	3.123.000 SEK	2.522.000 SEK	601.000 SEK	
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper	
	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt	

Värderingsenhet småhusmark 094536537.

Taxeringsvärde 601.000 SEK	Riktvärdeområde 2482039	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
--------------------------------------	-----------------------------------	---

Tomtareal 1 008 kvm	Strand (Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
-------------------------------	---	---

Antal lika 1

Värderingsenhet småhusbyggnad 094537537.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 2.522.000 SEK	Total standardpoäng 29
----------------------------------	--	----------------------------------

Bostadsyta 273 kvm	Biutrymmesyta 68 kvm	Värdeyta 287 kvm
------------------------------	--------------------------------	----------------------------

Nybyggnadsår 1930	Tillbyggnadsår 1990	Värdeår 1959
-----------------------------	-------------------------------	------------------------

Under Byggnad Nej	Antal lika 1
-----------------------------	------------------------

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1931-12-21	24-SKE-1858 Akt
Fastighetsreglering	1974-03-11	2482K-49/1974 Akt

Avskild mark

Skellefteå Skellefteå 2:599

Ursprung

Skellefteå Grönnan 10

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
AC-Skellefteå Bergsbyn 4:27	1961-12-21	Akt
AC-Skellefteå Stg 3350	1974-03-11	Akt
AC-Skellefteå Grönnan 3	1993-03-24	2482-92/212 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Skellefteå
 Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet