

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Skellefteå

Fastighetsbeteckning

Stenbacka 6:2

Värdetidpunkt

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer, vildvuxen gräsmatta/buskar Garage med förråd.

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 Stenbacka 6:2	Lagfaren ägare	F-1334-25-24
Objektets adress	Robertsforsvägen 50 937 33 Bygdsiljum	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-09-12

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1982. Uppförd i 1 våning.
Boarea	100 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	20 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	8 950 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och skog.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget 60 km söder om Skellefteå och 70 km norr om Umeå, se även karta i bilaga. Den närmaste omgivningen utgörs av natur och skogsmark samt Robertsforsvägen. Skola F-6 och affär finns i Bygdsiljum ca 2 km bort. Övrig service finns närmast i Robertsfors ca 28 km bort.
Övrig byggnad	1 övriga byggnad totalt 90 kvm Byggnadsarea (BYA) (enligt okulärbesiktning).
Övrigt	Större delen av tomtmarken består av vuxen skog.

Marknadsvärde

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

550 000 kronor

Bedömt värdeintervall 450 000 – 550 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5500 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,89
---------------	-------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-09-27

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	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. 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 kontrollmätts 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 representant för 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 utom 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	Enskilt vatten. Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp. Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommun samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1982
Byggteknik	Grund	Krypgrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	2-glas
	Yttertak	Plåt
	Värme	vattenburen via radiatorer/ Nibe El-panna/värmepump.
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, kök, vardagsrum, 3 sovrum, badrum, tvättstuga.
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Äldre kök med lägre standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (President), fläkt (Husqvarna), kyl/frys (Matsui), diskmaskin (Bosch).
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Bosch), rostfri ho.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/träpanel
	Tak	Målade takskivor.
Övrigt		Större altan på baksida.
Standard/skick		Huset är i original från 1982 och har eftersatt underhåll invändig, normal/låg standard.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad 1	byggnadsår okänt med en total BYA på 90 kvm. Stomme av trä på plintgrund av sten med fasad i träpanel under tak av plåt. Nyttjas idag som förråd. Byggnadens skick är sämre såväl invändigt som utvändigt. Låg moderniseringsgrad. Uppvärmning äldre pelletspanna. Ansluten till Vatten/avlopp/el.
-----------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	614 000 kr, varav byggnad 504 000 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 110 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 363 800 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsnyttjanderätt, jordkabel mm. Akt 73/6377, beslutad 1973-08-29.

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 besikten var byggnaderna / markområde 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 tomt. 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 80 och 140 kvm, tomtareal om max 10 000 kvm samt K/T på minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 250 000 – 1 250 000 kr, med ett snitt på 655 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 100 – 11 900 kr/kvm med ett snitt på ca 5 800 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram.

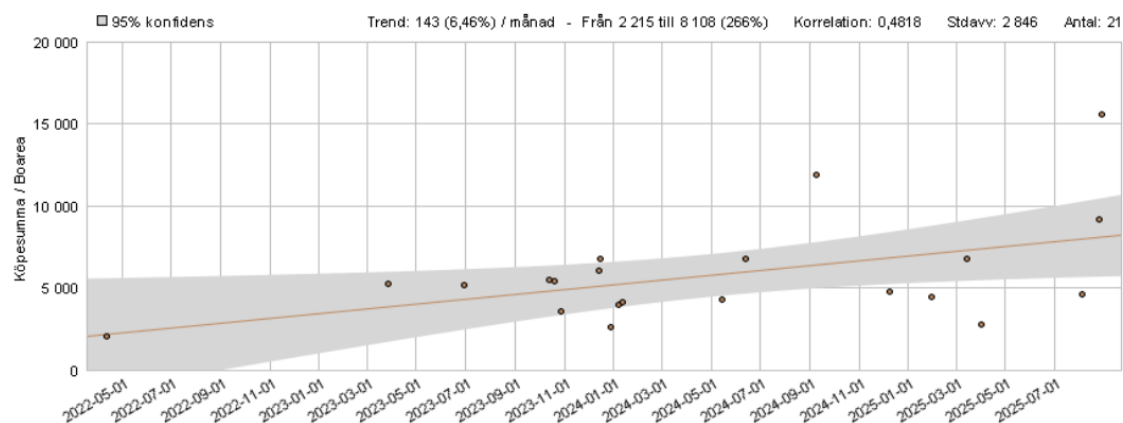


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 5,5, med en genomsnittlig nivå på ca 2,5. Se punkter i nedanstående diagram.

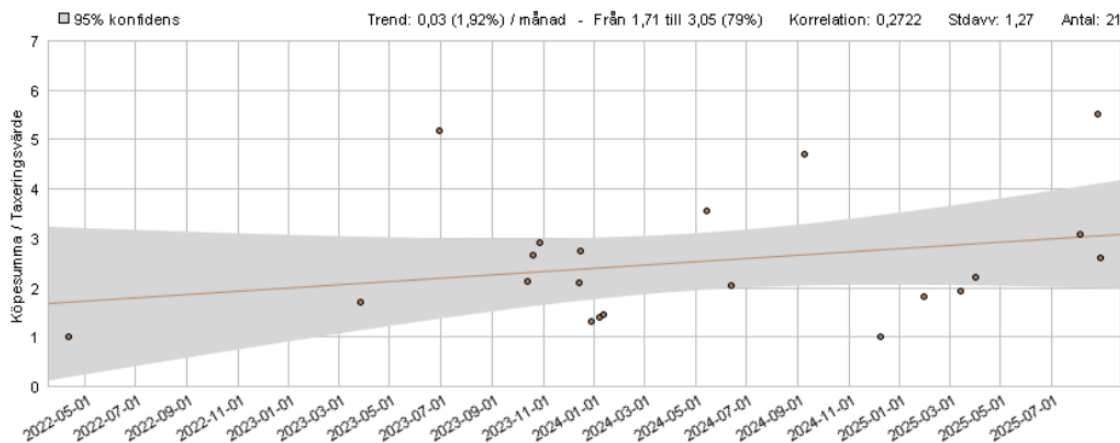


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Huset är i original från 1982 och har eftersatt underhåll invändig, normal/låg standard. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad med rödmålad träpanel och vita detaljer.



Foto, garage/förrådsbyggnad i rödmålad träpanel med vita detaljer.

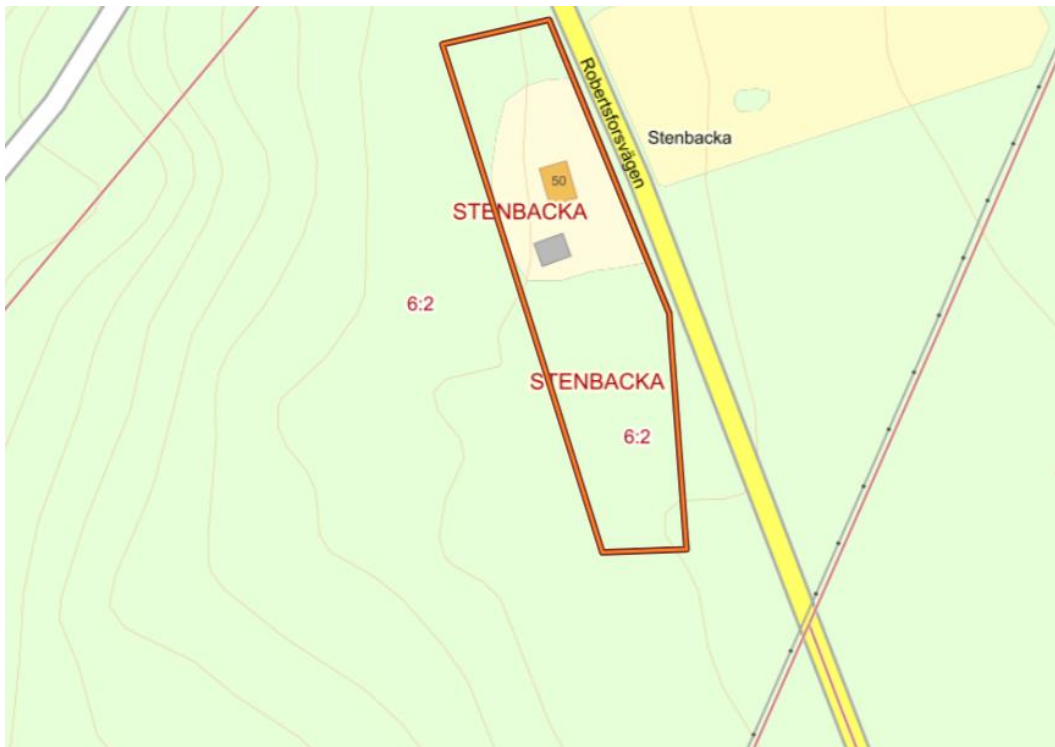


Foto, skogsmark, större granar och sly.

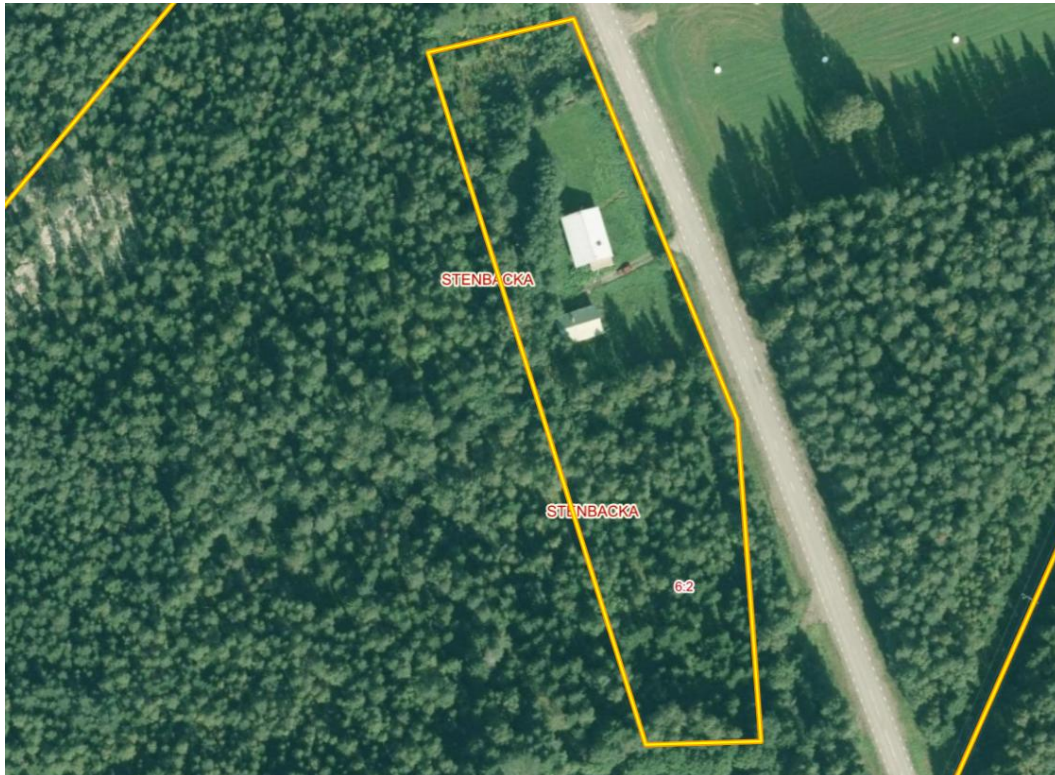
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

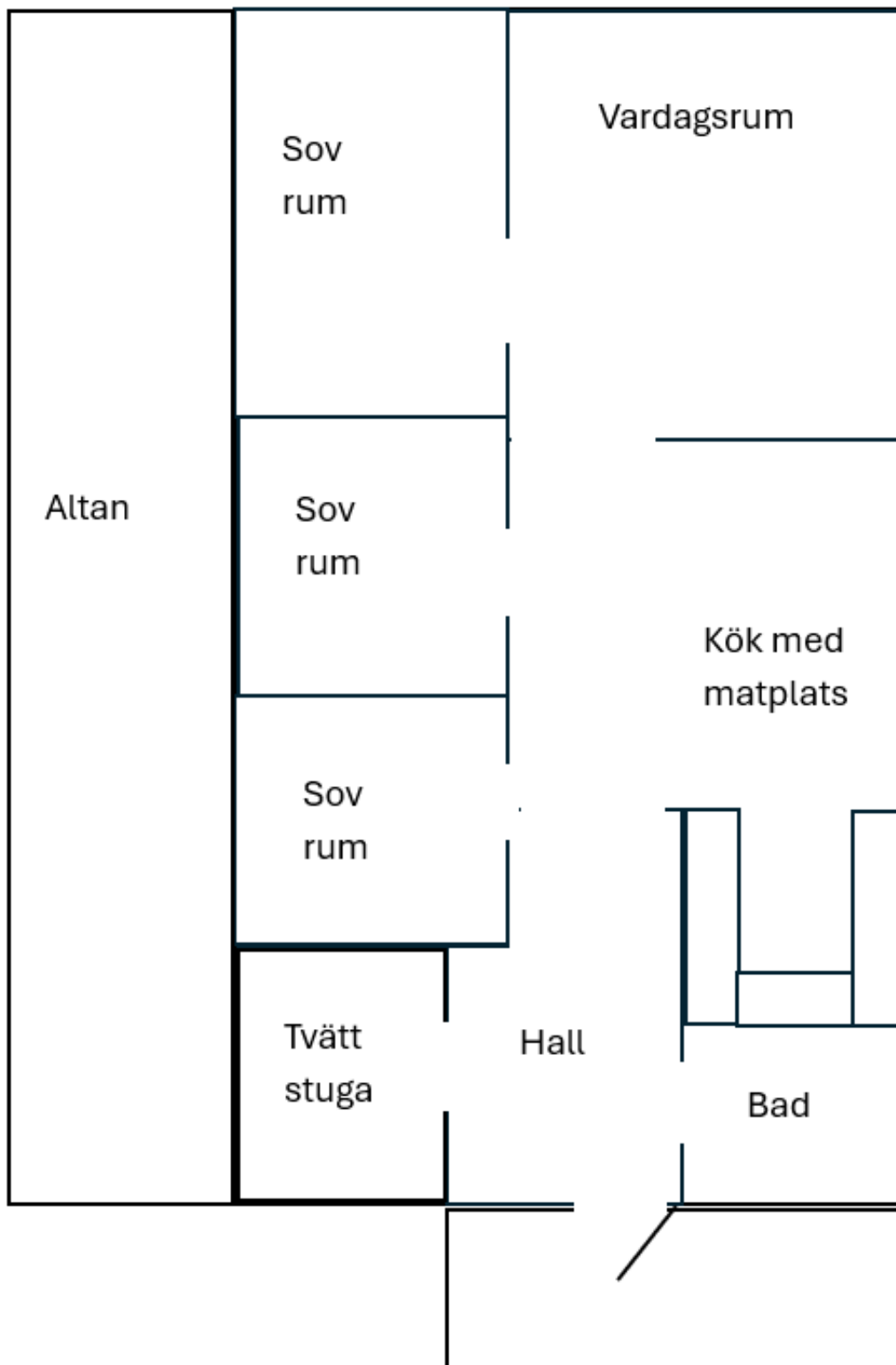


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Beteckningar

Beteckning Skellefteå Stenbacka 6:2	UUID 909a6a87-1a33-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 240149032	Län- och kommunkod 2482
Distrikt Burträsk Socken: burträsk	Distriktskod 323018	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-21	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-18

Adress

Adress Robertsforsvägen 50 937 33 Bygdsiljum

Inskrivningsinformation

Lagfart

Andel 1/1	Inskrivningsdag 1977-04-27	Akt 77/953
---------------------	--------------------------------------	----------------------

Berört fäng
Köp (inklusive transportköp): 1977-04-21
Ingen köpeskilling redovisad

Anteckningar		
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-16, 326 210 sek, beslutsnr 12252700500	2025-05-20	D-2025-00176548:1
Utmätning 2025-05-16, 326 210 sek, beslutsnr 12252699041	2025-05-20	D-2025-00176521:1

Inteckningar			
Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 363 800 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	268 100 SEK	1982-11-10	82/11368
3	95 700 SEK	1982-11-10	82/11369

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt	1973-08-29	73/6377

Nr	Inskrivningar Övrigt ändamål: jordkabel mm	Inskrivningsdag	Akt
----	---	-----------------	-----

Ajourförande inskrivningsmyndighet			
Myndighet Lantmäteriet		Kontorbeteckning Skellefteå	
Telefonnummer 0771-63 63 63		E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 347755-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 614 000 SEK	därav byggnadsvärde 504 000 SEK	därav markvärde 110 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 86279537 (2024)			
Taxeringsvärde 110 000 SEK	Riktvärdeområde 2482007	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 8950 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 86280537 (2024)			
Taxeringsvärde 504 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 29	Bostadsyta 100 kvm
Biutrymmesyta 20 kvm	Värdeyta 104 kvm	Nybyggnadsår 1982	Tillbyggnadsår
Värdeår 1982	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1948-12-23	24-BUT-2085

Ursprung

Skellefteå Stenbacka 6:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7145927.5	766511.2



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	8 950 m ²	8 950 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Ac-Burträsk Stenbacka 6:2	1993-03-24	2482-92/212

Källa: Lantmäteriet