



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SKELLEFTEÅ

Fastighetsbeteckning

LÖVÅNGERS-BÖLE 1:16

Värdetidpunkt

2025-12-22



Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

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 2025-12-22.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SKELLEFTEÅ LÖVÅNGERS-BÖLE 1:16
Adress	Ringvägen 65 93261 Lövånger
Område	Lövånger
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2210-25-24
Nybyggnadsår	1911
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

LÖVÅNGERS-BÖLE 1:16 i Skellefteå kommun ligger 2 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 180 m², fördelat på två lägenheter en på 2 rum och kök och en på 3 rum och kök.. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd/garage.

Markarealen uppgår till 1 316 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025
400 000 KRONOR
Fyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 222
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,70

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 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 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	1978-10-24	24-P1979-74
-	Laga kraft: -	
GAMMELBYN 2:12, BÖLE 3:6 M FL		
Anmärkningar		
Genomf. start: 1978-10-25, Genomf. slut: 1992-06-30		

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 1 316 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor

Avstånd 2 km till kommunens centralort

Förskola/skola, hälsocentral och mataffär finns på orten

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Vatten Kommunalt

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1911, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	180 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på två lägenheter en på 2 rum och kök och en på 3 rum och kök.	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, kök, badrum, vardagsrum, sovrum.	
Våning 1 tr	hall, badrum, kök, vardagsrum, 2 sovrum	
Grund	Torpargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, plastmatta och laminat. Äldre, skador finns.	
Vägg	Målade, tapet och bröstpanel. Äldre, skador finns.	
Tak	Målade skivor. Fuktfläckar finns	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till kökspanna (Parca Norrahammar).	
	Avstängd.	
	osäker funktion.	
Eldstad	Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
	det finns 4 stycken i huset	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Futurum), diskmaskin, kyl (Electrolux)	
	Vinkel kök	

	Låg standard, sämre skick. Äldre kök med lägre standard
Kök 2	Parallella kök utan vitvaror.
	Låg standard, sämre skick. Äldre kök utan vitvaror
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Bosch)
	Normal standard, normalt skick. Renoverad
Hygienrum 2	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta
	Tvättmaskin (Samsung)
	Låg standard, sämre skick. Äldre standard och skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick

5.5 Övrig byggnad

Förråd/garage	Trästomme, träpanel, plåttak, el
	Förråds/garage länga som delvis står utanför tomten
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 100 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Upppgift saknas
------------	-----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat. 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 2025-08-13, 3 818 625 SEK jämte ränta och kostnader, målnummer T 507-25 Skellefteå tingsrätt: 2025-09-17, D-2025-00330844:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 3 825 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	160 000 kr	1983-05-18	83/4663	
2	90 000 kr	1990-08-15	90/8382	
3	50 000 kr	1996-04-24	96/4827	
4	50 000 kr	1996-05-21	96/5787	
5	50 000 kr	1996-10-10	96/11849	
6	3 425 000 kr	2022-09-20	D-2022-00384601:2	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 575 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 502 000 kr

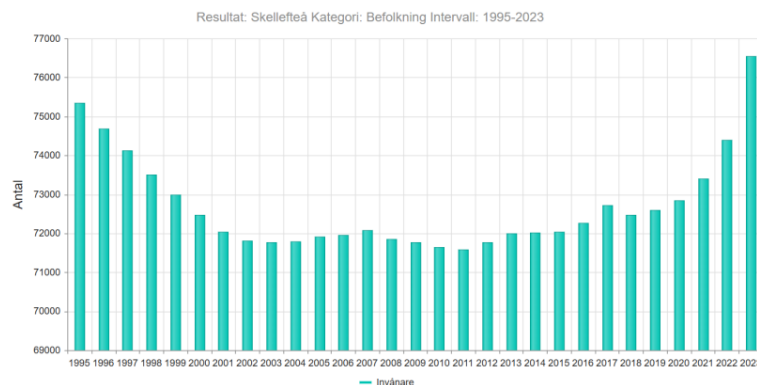
varav mark 73 000 kr

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

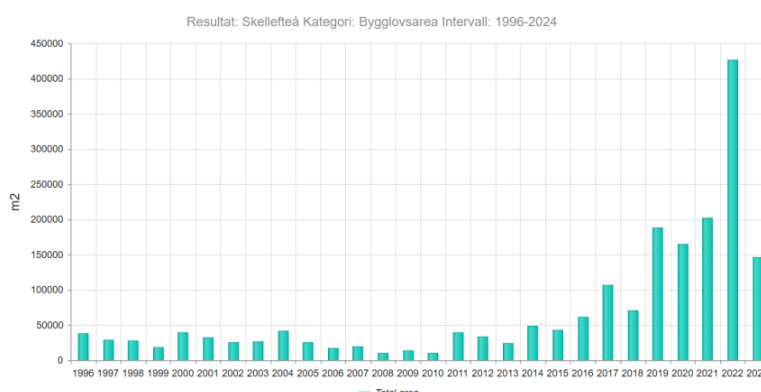
Skellefteå kommun har ett välutvecklat transportnät. E4:an går genom kommunen och förbinder den med Luleå i norr och Umeå i söder. Riksväg 95, även kallad "Silvervägen", sträcker sig västerut mot Arvidsjaur och vidare till Norge. Kommunen saknar i dagsläget persontrafik på järnväg, men en ny Norrbottenbanan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

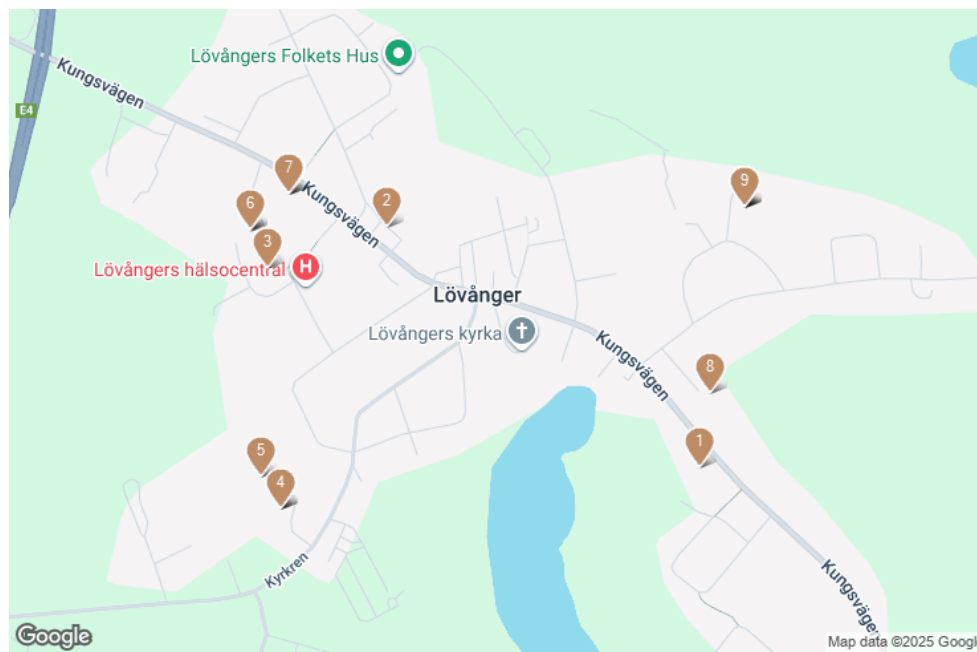
Byggnade i kommunen

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:

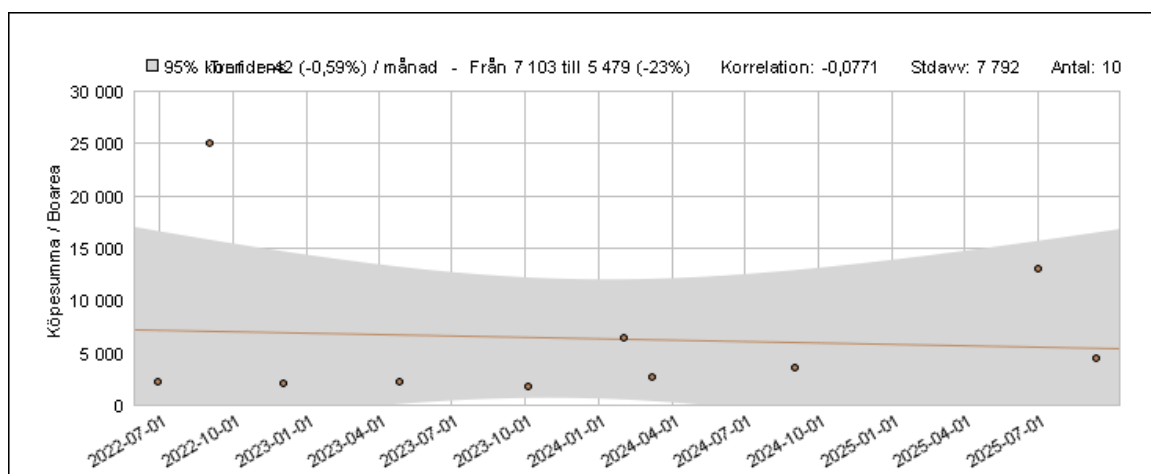


8.2 Ortsprisanalys

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, 223 med boyta 154 - 230 m², standardpoäng 27 - 36, byggår 1910 - 1973, areal tomt 996 - 3 129 m² under perioden 2022-06-29 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 330 000 - 4 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 833 - 25 000 kr/m² med medel 6 375 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 11,3 med medel 2,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Skellefteå	Berghem 2:2	2025-09-12	154	9	32	1925	1 438	E	L	1,5	4 512	695 000
Skellefteå	Lövångers Prästbord 19:2	2025-07-01	230	30	27	1910	3 129	E	L		13 043	3 000 000
Skellefteå	Lövångers Prästbord 16:3	2024-09-02	200	100	32	1953	1 197	E	L	1,2	3 625	725 000
Skellefteå	Lövångers Prästbord 9:27	2024-03-07	165	139	33	1973	1 186	E	L	1,0	2 727	450 000
Skellefteå	Lövångers Prästbord 9:25	2024-02-01	156	23	30	1972	996	E	L	2,7	6 410	1 000 000
Skellefteå	Lövångers Prästbord 16:1	2023-10-04	180	40	30	1949	1 835	E	L	1,0	1 833	330 000
Skellefteå	Lövångers Prästbord 18:2	2023-04-27	177	74	32	1935	1 056	E	L	1,1	2 259	400 000
Skellefteå	Lövångers-Gammelbyn 2:70	2022-12-02	170	140	29	1946	1 581	E	L	1,1	2 117	360 000
Skellefteå	Lövångers-Böle 1:16	2022-09-01	180		36	1911	1 316	E	L	11,3	25 000	4 500 000
Skellefteå	Lövångers-Böle 1:16	2022-06-29	180		36	1911	1 316	E	L	1,0	2 222	400 000
Medel										2,4	6 375	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge samt låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 400 000 kr, motsvarande 2 222 kr/m². Fastigheten är i dåligt skick såväl invändigt som utvändigt och har stått kallställd vind för våg!

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

400 000 KRONOR

Fyrahundratusenkronor

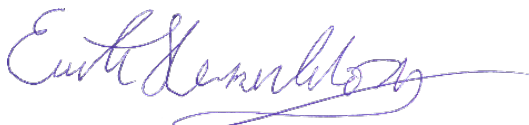
Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 222
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,70

Umeå 2026-01-18

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



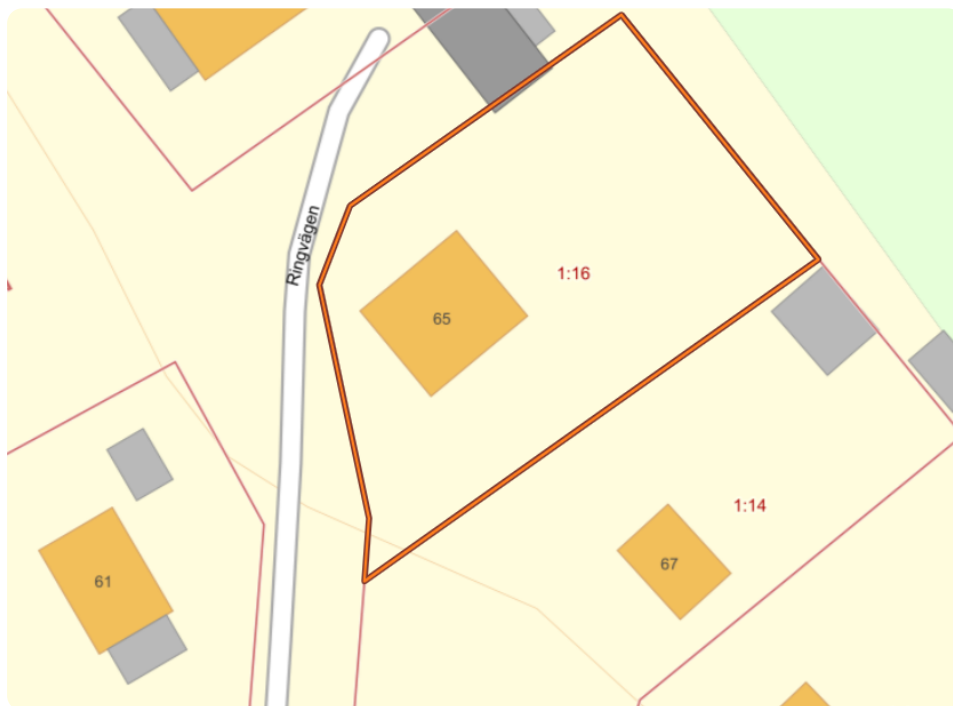
Bilaga I Foton utvändigt



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

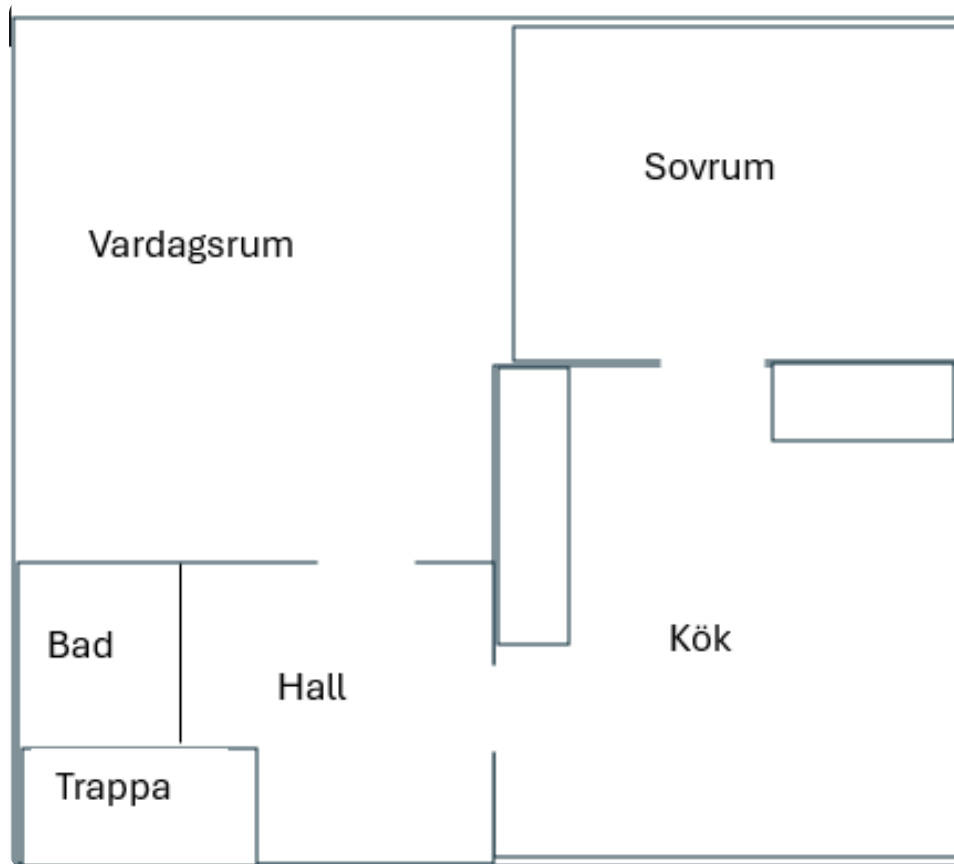


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

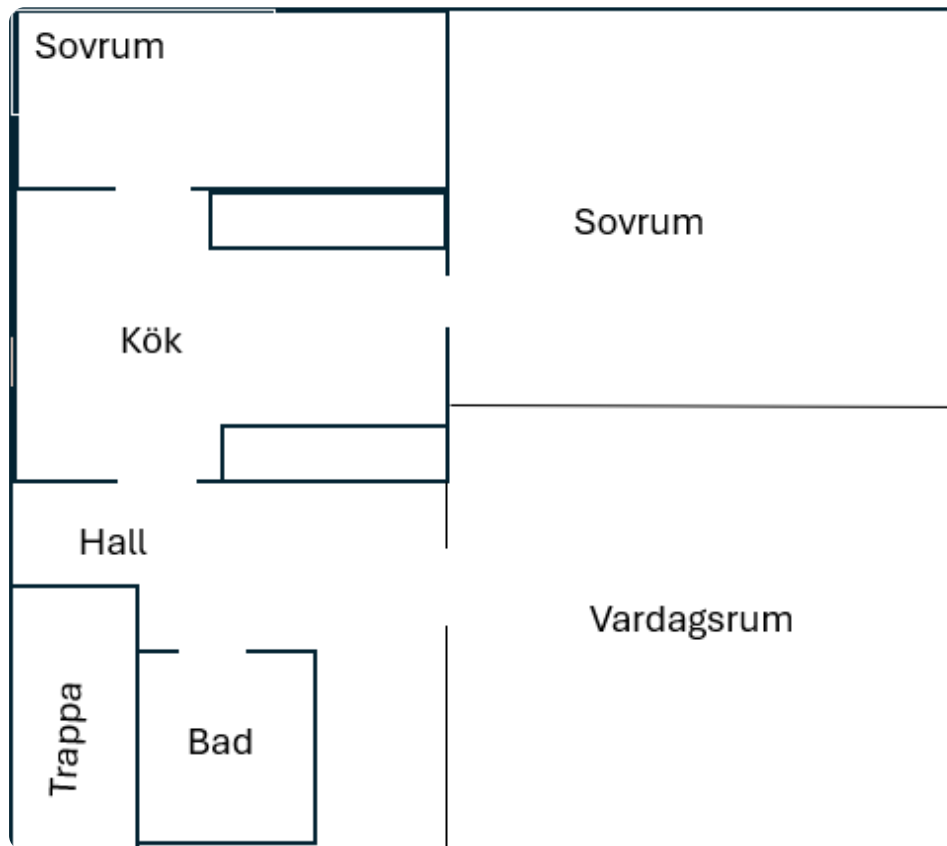


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. entréplan Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. 1 trp Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.