

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SKELLEFTEÅ

Fastighetsbeteckning

ERSMARK 3:58

Värdetidpunkt

2025-11-12



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel med 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 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 2025-11-12.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SKELLEFTEÅ ERSMARK 3:58
Adress	Yttergatan 39 93441 Ersmark
Område	Ersmark
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1741-25-24
Nybyggnadsår	1895
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ERSMARK 3:58 i Skellefteå kommun ligger 17 km från centralorten och med , m till annan service. 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 65 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 963 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
900 000 KRONOR
Niohundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 855 tkr - 945 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 846
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,34

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 2025-11-06 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 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	1975-01-20	2482K-P28/75
-	Laga kraft: -	
ERSMARK 3:9, 79:1 M FL		

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 963 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor

Avstånd 17 km till kommunens centralort

F-6 skola finns i byn, mataffär och hälsocentral finns i Kåge 6 km bort ytterligare service finns i Skellefteå.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*

Vatten Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*

Avlopp Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*

Bredband via fiber Ja *Källa: Fastighetsägaren*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande

Ålder Byggår 1895, om/tillbyggt 1929 *Källa: Metria*

Boarea 65 m² *Källa: Metria*

Fördelat på 3 rum och kök

Biarea	0 m ²
Våningar	Två plan
Entré våning	Lantkök, sovrum
Våning 1 tr	Allrum, sovrum, badrum
Grund	Torpargrund
Stomme	Timmer
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Trägolv
Vägg	Timmer och träpanel
Tak	Panel
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft). Källa: Fastighetsägaren osäker funktion.
Eldstad	Direktverkande el via radiatorer. Källa: Fastighetsägaren Öppen spis med insats. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Källa: Fastighetsägaren Kakelugn. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Bosch), kyl/frys (LG) Rakt kök med vita skåpluckor Normal standard, normalt skick. Renoverat 2007
Hygienrum	Normal standard, normalt skick. Renoverat 2004
Helhetsintryck	Låg standard, normalt skick. Äldre timmerhus med lägre standard.

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Trästomme, träpanel, plåttak, el Äldre uthus
--------	---

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 20 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Länsförsäkringar

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 648 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	200 000 kr	2014-10-03	D-2014-00400932:3	
2	310 000 kr	2016-06-02	D-2016-00257733:3	
3	138 000 kr	2021-07-22	D-2021-00324876:1	

7.2 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 672 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 383 000 kr

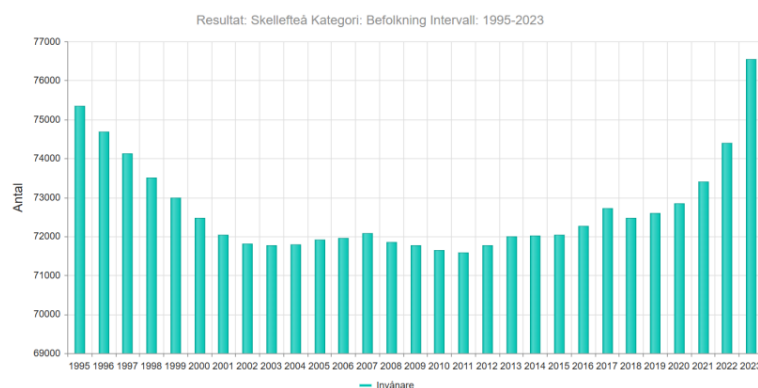
varav mark 289 000 kr

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

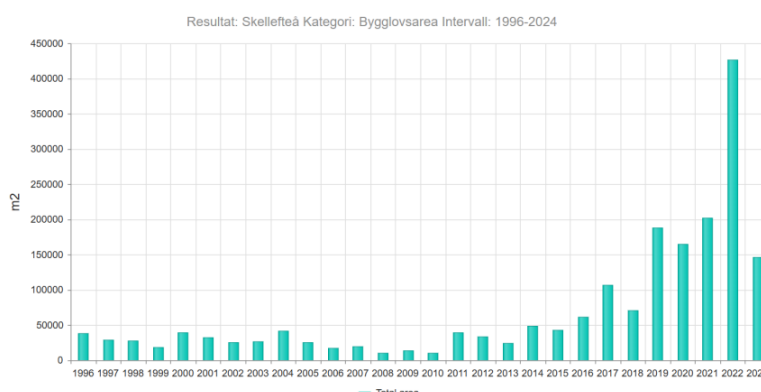
Skellefteå kommun har ett välutvecklat transportnät. E4:an går genom kommunen och förbinder den med Luleå i norr och Umeå i söder. Riksväg 95, även kallad "Silvervägen", sträcker sig västerut mot Arvidsjaur och vidare till Norge. Kommunen saknar i dagsläget persontrafik på järnväg, men en ny Norrbottenbana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

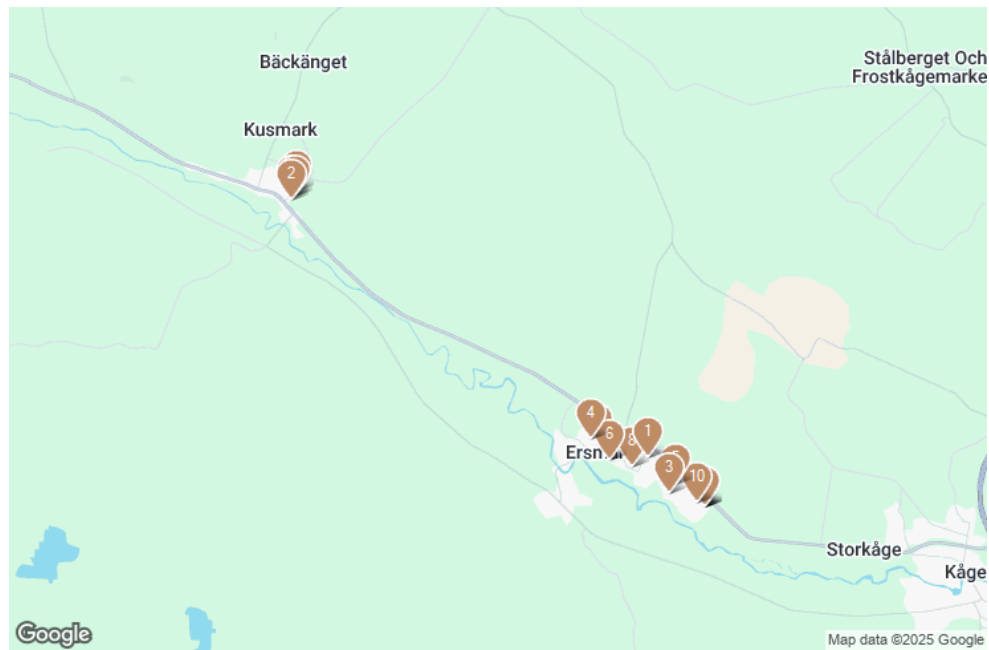
Byggnade i kommunen

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:

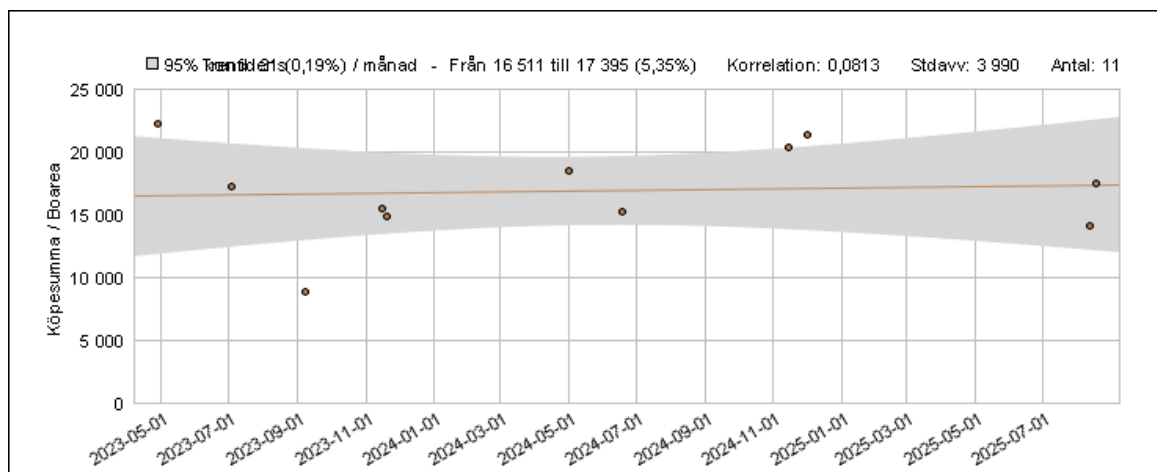


8.2 Ortsprisanalys

I vår ordsprisanalys 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 90 - 118 m², standardpoäng 26 - 36, byggår 1961 - 1987, areal tomt 968 - 1 521 m² under perioden 2023-04-28 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 875 000 - 2 495 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 928 - 22 276 kr/m² med medel 16 914 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,3 - 2,7 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Skellefteå	Ersmark 79:2	2025-08-18	100	128	31		1 521	E	L	1,3	17 500	1 750 000
Skellefteå	Kusmark 4:38	2025-08-13	99	130	29		1 017	E	L	1,6	14 141	1 400 000
Skellefteå	Ersmark 79:59	2024-12-02	110	60	32	1977	1 111	E	L	1,7	21 363	2 350 000
Skellefteå	Ersmark 2:42	2024-11-15	98	90	30	1961	1 080	E	L	1,7	20 408	2 000 000
Skellefteå	Ersmark 79:92	2024-06-18	118	55	36	1978	1 084	E	L	1,7	15 254	1 800 000
Skellefteå	Ersmark 6:19	2024-05-02	115	110	34	1966	1 041	E	L	2,2	18 521	2 130 000
Skellefteå	Ersmark 2:39	2023-11-20	90	90	27	1962	1 253	E	L	2,0	14 833	1 335 000
Skellefteå	Ersmark 79:13	2023-11-15	111	173	34	1978	972	E	L	1,7	15 540	1 725 000
Skellefteå	Kusmark 4:41	2023-09-08	98	98	26		1 049	E	L	1,7	8 928	875 000
Skellefteå	Ersmark 79:129	2023-07-03	107	69	30	1981	968	E	L	2,0	17 289	1 850 000
Skellefteå	Ersmark 79:128	2023-04-28	112	50	29	1987	1 010	E	L	2,7	22 276	2 495 000
Medel										1,8	16 914	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets något sämre läge samt låg standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 900 000 kr, motsvarande 13 846 kr/m². Fastigheten är äldre med delvis eftersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

900 000 KRONOR

Niohundratusenkronor

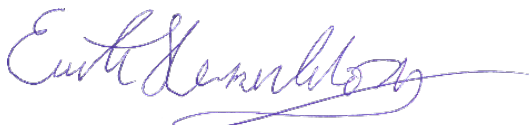
Bedömt värdeintervall 855 tkr - 945 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	13 846
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,34

Umeå 2025-11-13

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer.



Foto tomt med gräsmatta och träd.

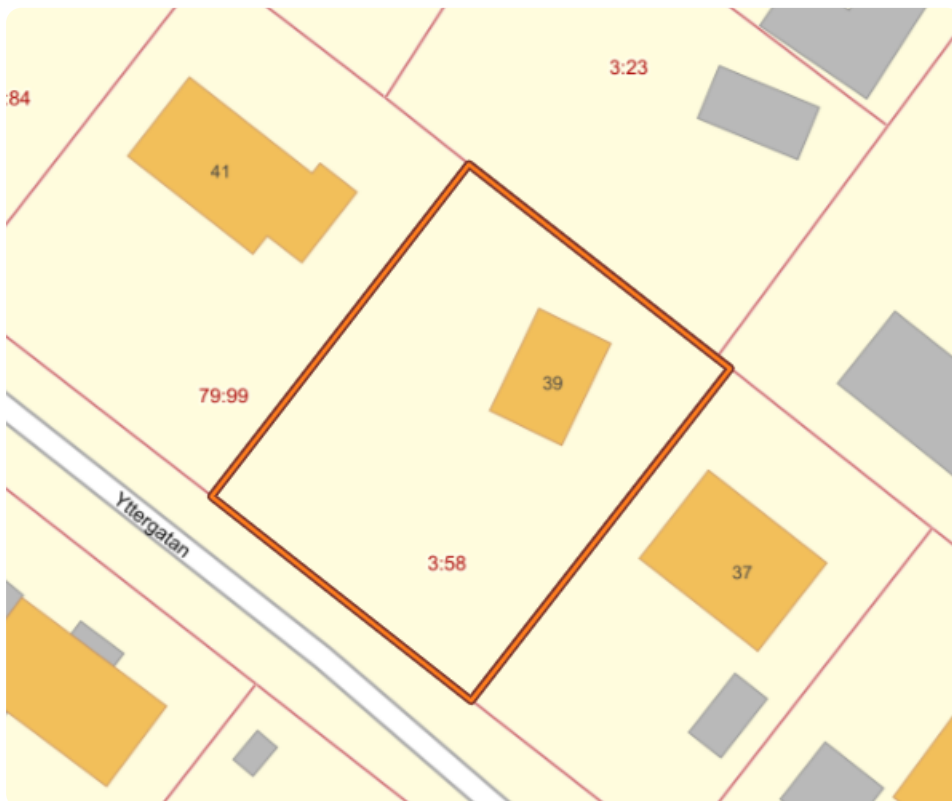


Foto förråd, rödmålad träpanel med vita detaljer.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

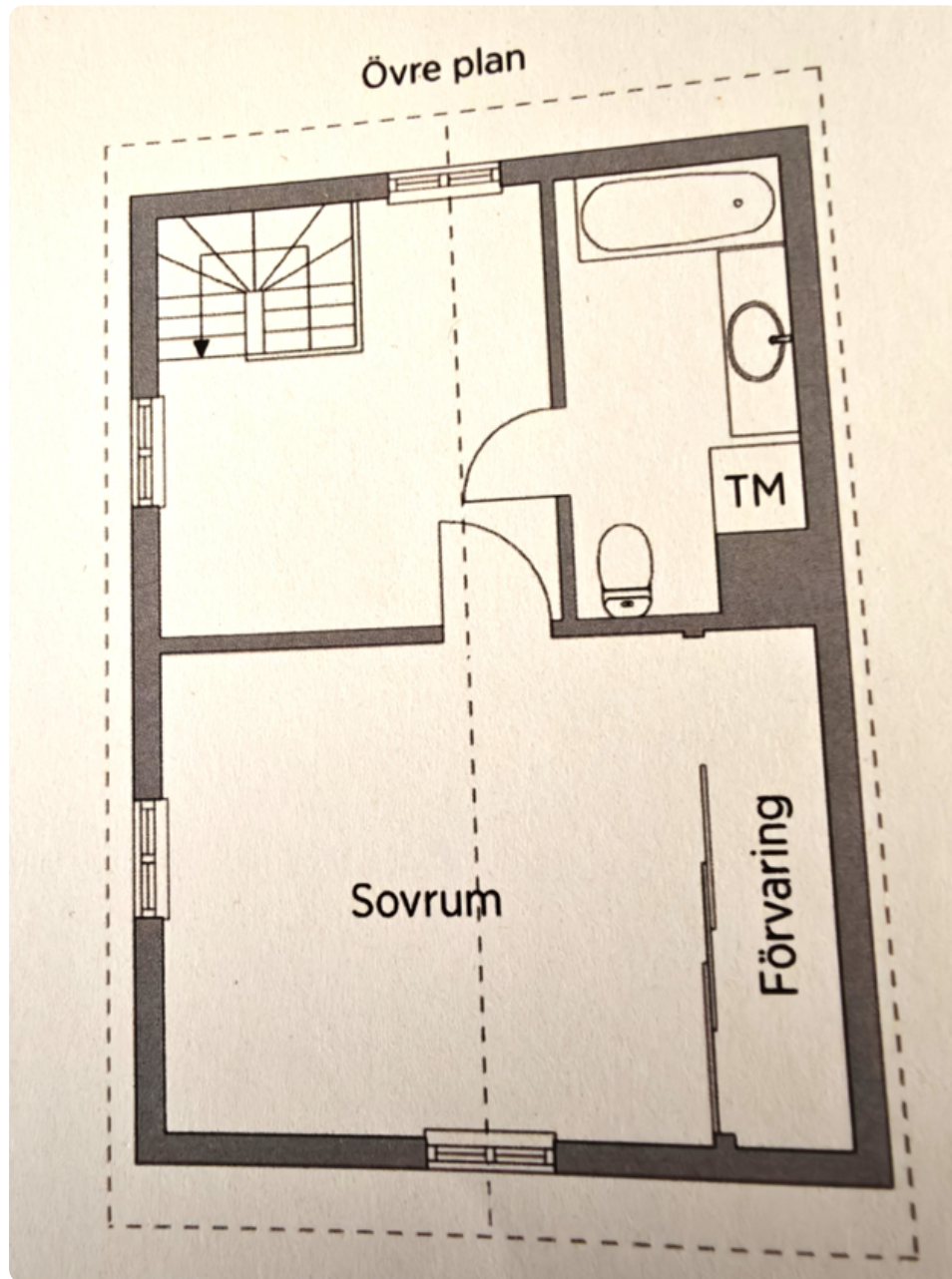


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

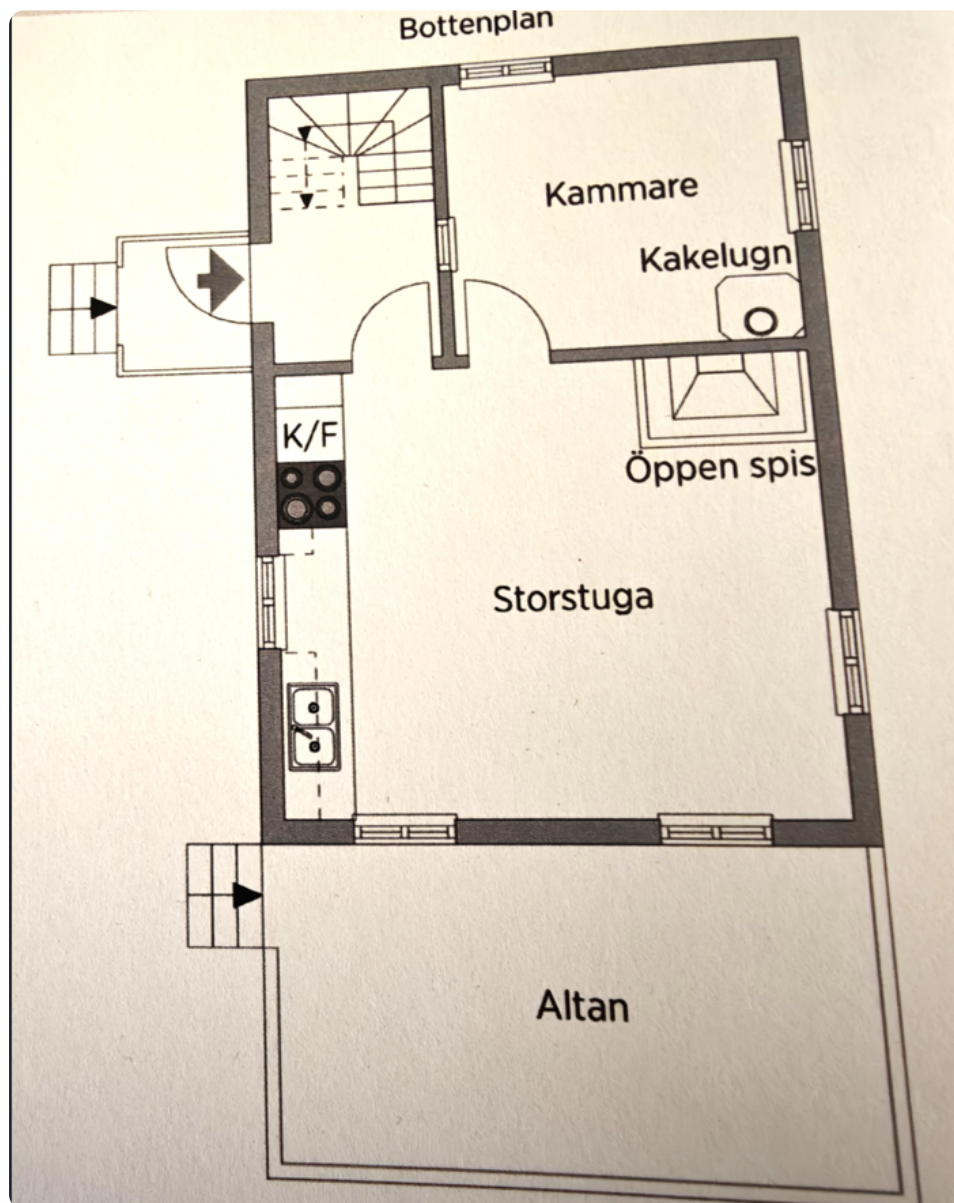


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning entréplan Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.