



---

## VÄRDEUTLÅTANDE

**Kommun**

**ÖRNSKÖLDSVIK**

**Fastighetsbeteckning**

**KROKSTA 1:39**

**Värdetidpunkt**

**2026-01-31**



---

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

[norra@properate.se](mailto:norra@properate.se)

Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

[www.properate.se](http://www.properate.se)

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Uppdraget</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Värdebedömning sammanfattning</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Värderingsunderlag</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Hållbarhet</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Beskrivning värderingsobjekt</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Värderingsteorier och -metoder</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Ekonomiska data</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Marknadsvärdebedömning</b>	<b>12</b>
	<b>Bilaga I Foton utvändigt</b>	<b>17</b>
	<b>Bilaga II Kartor</b>	<b>18</b>
	<b>Bilaga III Planritning</b>	<b>20</b>

## **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 2026-01-31.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÖRNSKÖLDSVIK KROKSTA 1:39
Adress	Älgvägen 45 89143 Örnsköldsvik
Område	Själevad
Upplåtelseform	
D-nr	F-2316-25-22
Nybyggnadsår	
Värdeår	1961
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

KROKSTA 1:39 i Örnsköldsvik kommun ligger 4 km från centralorten. Omgivningen utgörs av rad/par/kedjehus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad puts, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 92 m<sup>2</sup>, fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 8 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom garage med förråd.

Markarealen uppgår till 490 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per januari 2026**  
**1 100 000 KRONOR**  
**Enmiljonettihundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 1 045 tkr - 1 155 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>11 957</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,26</b>

### **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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

#### **3.2 Besiktning**

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-16 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1969-02-17	2284K-P69/0217/1
ÄNGSVÅGEN	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

*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* 490 m<sup>2</sup>

*Obebyggda delar* Gräsmatta och buskar

*Läge* Klass 4: Inte strand eller strandnära

*Omgivning* Rad/par/kedjehus

*Avstånd* 4 km till kommunens centralort

Förskola/skola/ matbutik finns i närområdet.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

*El* El anslutet till allmänt nät *Källa: Fastighetsägaren*

*Vatten* Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

*Avlopp* Kommunalt *Källa: Fastighetsägaren*

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 1961	Källa: Metria
Boarea	92 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	8 m <sup>2</sup>	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, tvättstuga, wc, badrum, kök, vardagsrum, 3 sovrum.	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Puts. På en yttervägg har putsen släppt på flera ställen.	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Plåt. Bytt 2022	
Balkong & uteplats	Uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Siemens), köksfläkt (Siemens), diskmaskin (Siemens), kyl/frys (Siemens) Parallelkök. Normal standard, Något sämre skick. Äldre kök	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch Renverat 2020 Normal standard, normalt skick. Golvvärme	
Hygienrum 2	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målade WC, tvättställ	

	Normal standard, sämre skick. Äldre
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Electrolux), rostfri ho
	Golv plastmatta, väggar målade
	Normal standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, Något sämre skick än normalt. Genomgående äldre ytlager.

## 5.5 Övrig byggnad

<i>Garage med förråd</i>	Trästomme, träpanel, betonplatta, plåttak., värme, el
	Garage med elmanövrerad taksjutport.
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 25 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)

## 5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Finns, Folksam	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
-------------------	----------------	--------------------------------

## 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. VärderingsInstituttet 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 2025-08-27, 514 219 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-774715-25: 2025-08-29, D-2025-00305006:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 10 inteckningar om 585 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	17 400 kr	1963-01-09	63/225	
3	34 800 kr	1963-01-09	63/226	
4	11 620 kr	1963-01-09	63/227	
5	75 000 kr	1975-09-17	75/5928	
6	111 200 kr	2002-11-05	02/19972	
7	50 000 kr	2009-04-27	09/6708	
8	63 080 kr	2012-08-31	12/15067	
9	75 000 kr	2015-05-07	D-2015-00187620:1	
10	100 000 kr	2015-10-28	D-2015-00493342:1	
11	46 900 kr	2019-09-19	D-2019-00408097:1	

### 7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	22-IM4-52/482.1
Beskrivning			
LEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: ÖRNSKÖLDSVIK NORRLUNGÅNGER 2:207			
Last: Örnsköldsvik KROKSTA 1:39			

### 7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	872 000 kr
varav byggnad	631 000 kr
varav mark	241 000 kr

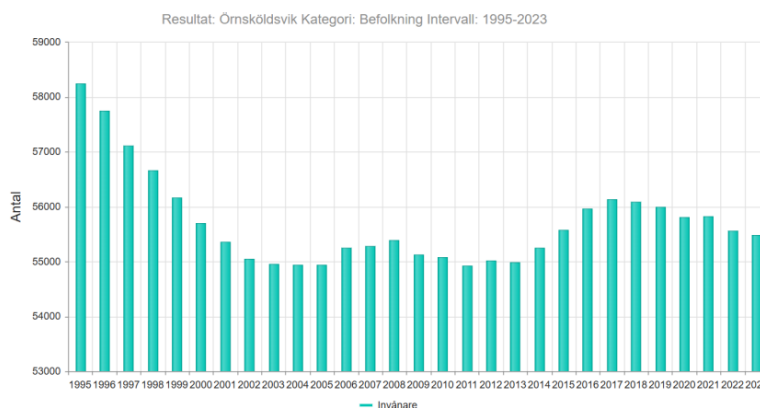
Källa: Metria

## 8 Marknadsvärdebedömning

### 8.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Örnsköldsviks kommun ligger vid Bottenhavet i den nordöstra delen av Västernorrlands län. Kommunen består av både kust- och inlandsterräng, där Örnsköldsvik är centralorten och Arnäsvall, Järved, Bonässund, Domsjö, Själevad och Överhörns är mindre tätorter i kommunen. Kommunen har en befolkning motsvarande 55 478 personer (2023, MSCI), där en betydande del bor i centralorten Örnsköldsvik. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

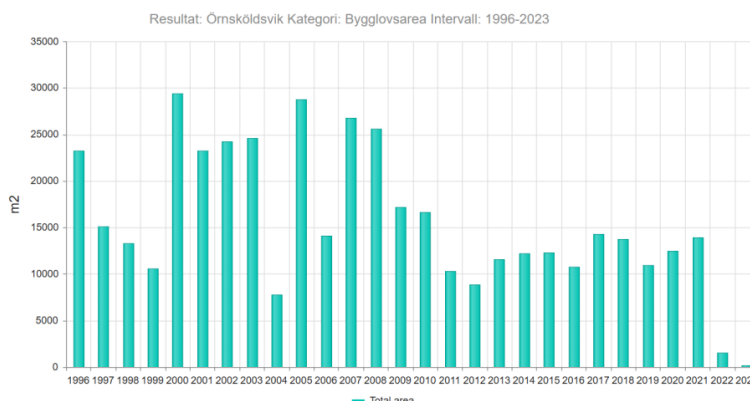
Örnsköldsviks kommun har en yta på cirka 8 428 km<sup>2</sup>. Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 348 och länsväg 335 är också viktiga vägar som kopplar Örnsköldsvik till omkringliggande områden. Örnsköldsviks kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Örnsköldsviks järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm (cirka 6 timmar), Umeå och Sundsvall. Den närmaste flygplatsen är Örnsköldsvik Airport, belägen cirka 20 minuter med bil från Örnsköldsvik centrum. Örnsköldsvik har också en betydande hamnverksamhet genom hamnarna i Husum och Köpmanholmen. Husums hamn är viktig för skogsindustrin och export, medan Köpmanholmens hamn fungerar som en knutpunkt för båttrafik ut till Ulvön och andra skärgårdsdestinationer. De största närliggande städerna är Umeå, Sundsvall och Härnösand, alla inom ett par timmars avstånd.

## Näringsliv

Örnsköldsvik är en diversifierad näringslivskommun med sektorer inom skogsindustri, teknologi, offentlig verksamhet och turism. Kommunen har cirka 6 500 registrerade företag. Örnsköldsviks kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Örnsköldsviks kommun, Region Västernorrland, Metsä Board och Domsjö Fabriker. Kommunen har också en betydande industriell närvaro med företag som Holmen AB, BAE Systems Hägglunds och Bosch Rexroth. Utöver detta är besöksnäringen viktig med sevärdheter som Höga Kusten, Skuleberget och Örnsköldsviks museum. Örnsköldsviks kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och friluftsliv, som Örnsköldsvik Hockey och MoDo Hockey, och naturupplevelser, som friluftsliv och vandring i Höga Kusten-området, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen.

## Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan under knappt något (år 2023) till nästan 15 000 m<sup>2</sup> (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

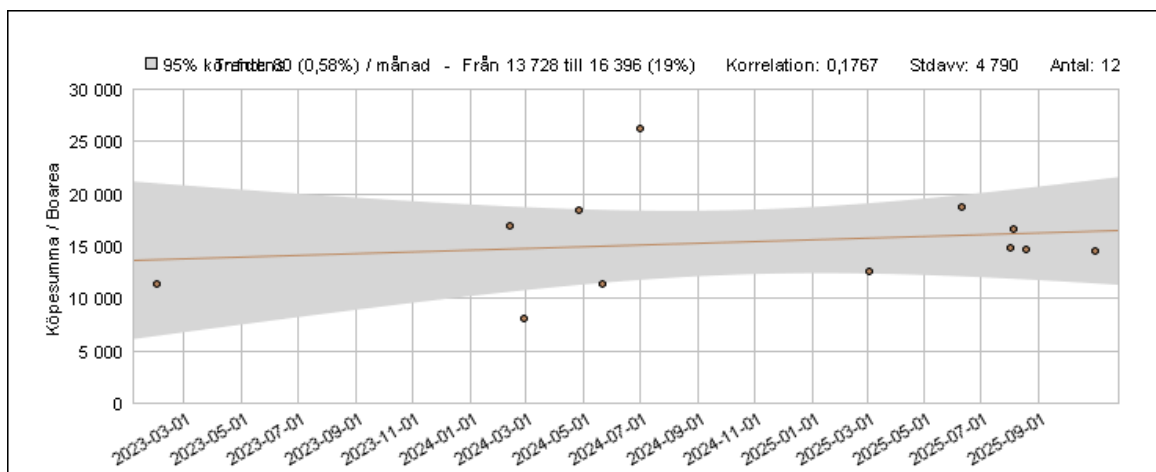


## 8.2 Ortsprisanalys

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 80 - 118 m<sup>2</sup>, standardpoäng 25 - 43, byggår 1942 - 1989, areal tomt 500 - 1 000 m<sup>2</sup> under perioden 2023-01-31 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 850 000 - 2 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 173 - 18 750 kr/m<sup>2</sup> med medel 14 420 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,1 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Örnsköldsvik	Kroksta 9:15	2025-10-31	93	89	25	1942	981	E	L	1,5	14 623	1 360 000
Örnsköldsvik	Kroksta 5:34	2025-08-18	115	78	32		825	E	L	1,4	14 739	1 695 000
Örnsköldsvik	Kroksta 9:44	2025-08-04	109	26	32	1989	617	E	L	1,2	16 697	1 820 000
Örnsköldsvik	Kroksta 4:74	2025-08-01	91	91	33	1963	930	E	L	1,1	14 835	1 350 000
Örnsköldsvik	Kroksta 10:162	2025-06-10	80	8	25	1960	500	E	L	2,1	18 750	1 500 000
Örnsköldsvik	Kroksta 5:39	2025-03-03	115	92	29	1961	955	E	L	1,2	12 608	1 450 000
Örnsköldsvik	Kroksta 6:27	2024-05-22	118	129	35	1954	890	E	L	1,2	11 381	1 343 000
Örnsköldsvik	Kroksta 2:55	2024-04-26	117	117	43	1973	722	E	L	1,7	18 376	2 150 000
Örnsköldsvik	Kroksta 9:33	2024-02-28	104	104	25	1946	900	E	L	1,2	8 173	850 000
Örnsköldsvik	Kroksta 9:25	2024-02-12	97	95	34	1942	853	E	L	1,8	17 010	1 650 000
Örnsköldsvik	Kroksta 1:34	2023-01-31	105	98	30	1961	1 000	E	L	1,3	11 428	1 200 000
Medel											1,4	14 420

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 normal standard. Något sämre skick än normalt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 100 000 kr, motsvarande 11 957 kr/m<sup>2</sup>. Äldre fasitighet med äldre ytlager, putsläpp på fasad.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per januari 2026**

**1 100 000 KRONOR**

**Enmiljonetthundratusenkronor**

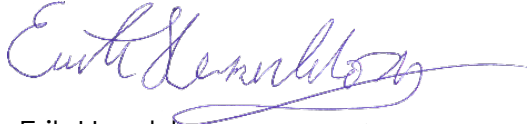
**Bedömt värdeintervall 1 045 tkr - 1 155 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>11 957</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,26</b>

Umeå 2026-02-06

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



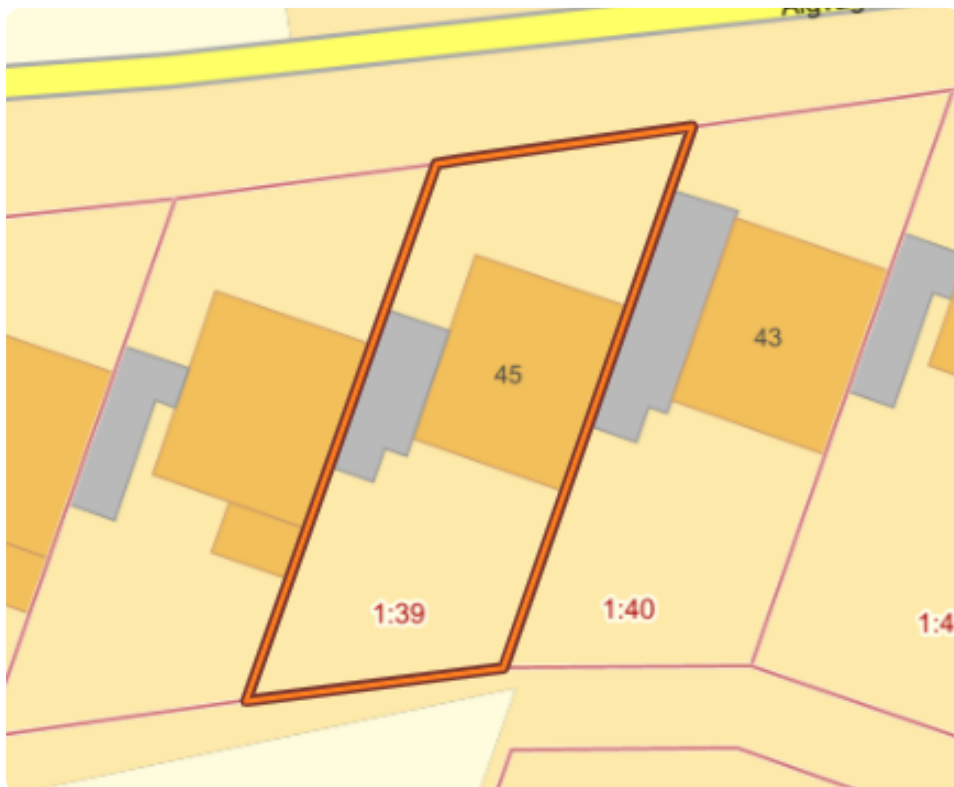
## Bilaga I Foton utvändigt



## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

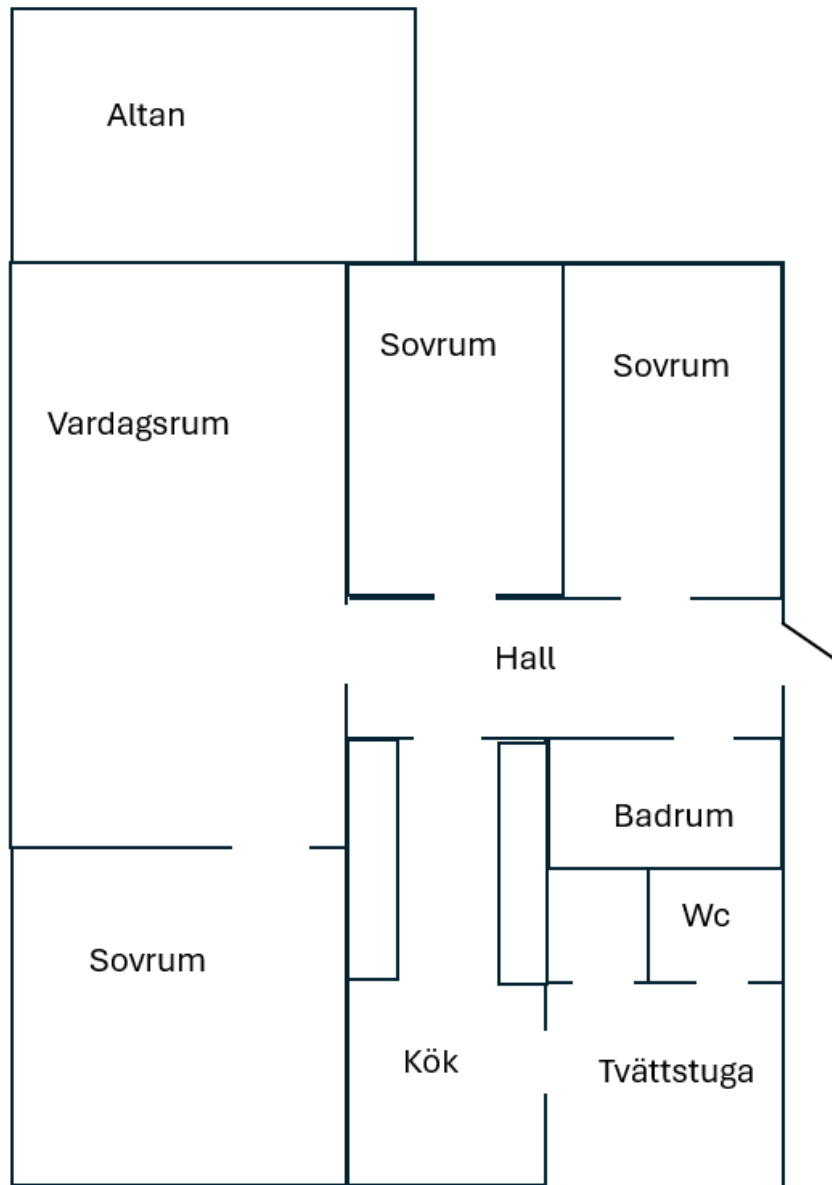


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.