

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÖRNSKÖLDSVIK

Fastighetsbeteckning

HÖRNETT 30:14

Värdetidpunkt

2026-01-19



Foto huvudbyggnad, fasad med ljus puts, mörka detaljer.

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritningar	21

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 2026-01-19.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÖRNSKÖLDSESVIK HÖRNETT 30:14
Adress	Vattugatan 22 89131 Örnsköldsvik
Område	Själevad
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2286-25-22
Nybyggnadsår	1945
Värdeår	1945
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HÖRNETT 30:14 i Örnsköldsvik kommun ligger 2 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad puts och träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 118 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 76 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 1 597 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar, träd och uppfart.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026
2 900 000 KRONOR
Tvåmiljonerniohundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 755 tkr - 3 045 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	24 576
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,76

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 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 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		
ÄNDRING_AV_DETALJPLAN	Datum	Akt
-	1992-10-23	2284K-P92/1023/2
HÖRNETT	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
Genomf. start: 1992-11-26, Genomf. slut: 2007-11-25		
Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1941-12-18	2284K-P41/1218/1
VARVBACKEN	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 1 597 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, buskar, träd och uppfart.

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor

Avstånd 2 km till kommunens centralort
Förskola/skola finns i närområdet.

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 1945	Källa: Metria
Boarea	118 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	76 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	pannrum, tvättstuga, hobbyrum, gillestuga	
Entréväning	Hall, wc, kök vardagsrum	
Våning 1 tr	Tre sovrum, allrum, badrum	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Puts	
	Träpanel	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Balkong och uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, textil	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målade skivor och panel	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme.	Källa: Fastighetsägaren
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Husqvarna), kyl (Husqvarna), frys (Husqvarna)	
	Vinkelkök	
	Normal standard, normalt skick. Modernare kök	
Hygienrum	WC/dusch på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	

	Renoverat badrum med golvvärme
	God standard, gott skick
Hygienrum 2	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målade
	WC, tvättställ
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Electrolux), tvättbänk, dusch/duschkabin
	Golv betong, väggar Puts
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick. Nyare kök och ett renoverat badrum.

5.5 Övrig byggnad

Garage	Betongplatta, betongstomme, träpanel, el, vatten, avlopp
	Större garage, skyddsrumstandard.
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 50 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Trygg-Hansa	Källa: Fastighetsägaren
------------	--------------------	-------------------------

5.7 Handräckning

Vid besikten var värderingsobjektet möblerat. 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 2025-06-17 575 856 SEK beslutsnummer 12253758325: 2025-06-18, D-2025-00215933:1
Utmätning 2025-06-17 575 856 SEK beslutsnummer 12253757582: 2025-06-18, D-2025-00215934:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-08-19, D-2025-00290987:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 11 inteckningar om 1 573 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
3	10 000 kr	1945-07-24	45/1337	
4	40 000 kr	1976-05-05	76/3220	
5	74 100 kr	1976-09-01	76/6071	
6	20 900 kr	1977-12-28	77/8529	
7	100 000 kr	1982-07-21	82/5441	
8	50 000 kr	1988-03-23	88/2170	
9	50 000 kr	1989-11-17	89/11990	
10	399 000 kr	2011-05-02	11/6747	
Innehavare: 11/6748 SWEDBANK AB, BOX 50156, 973 25 LULEÅ				
11	340 000 kr	2014-12-23	D-2014-00538746:1	
12	167 000 kr	2018-08-02	D-2018-00385598:1	
13	322 000 kr	2021-02-12	D-2021-00056923:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	22-IM4-42/444.1
Beskrivning KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: UMEÅ NORRFORS 3:3, UMEÅ SÖRFORS 8:10 Last: Örnsköldsvik HÖRNETT 30:14			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	22-IM4-37/1526.1
Beskrivning LEDNING MM			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Last: Örnsköldsvik HÖRNETT 30:14			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	1 648 000 kr
varav byggnad	1 212 000 kr
varav mark	436 000 kr

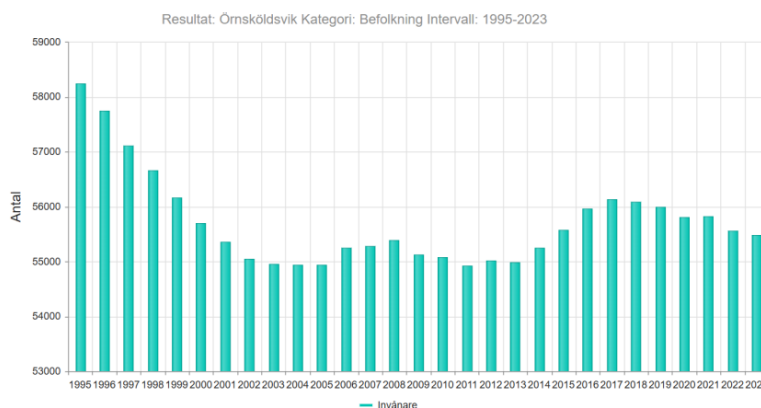
Källa: Metria

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 Överhörnäs 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

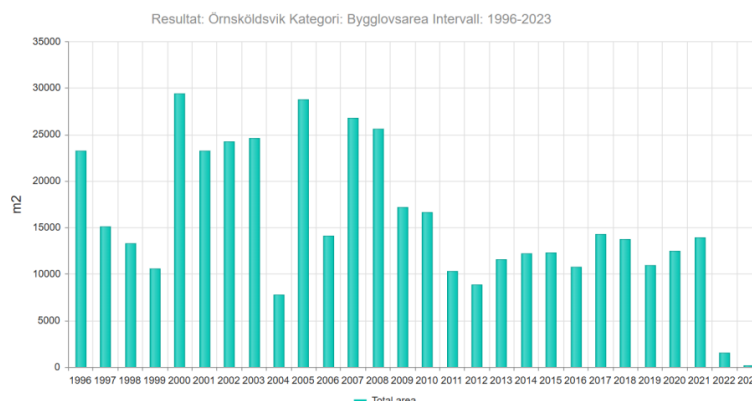
Örnsköldsviks kommun har en yta på cirka 8 428 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 348 och länsväg 335 är också viktiga vägar som kopplar Örnsköldsvik till omkringliggande områden. Örnsköldsviks kommun samarbetar 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.

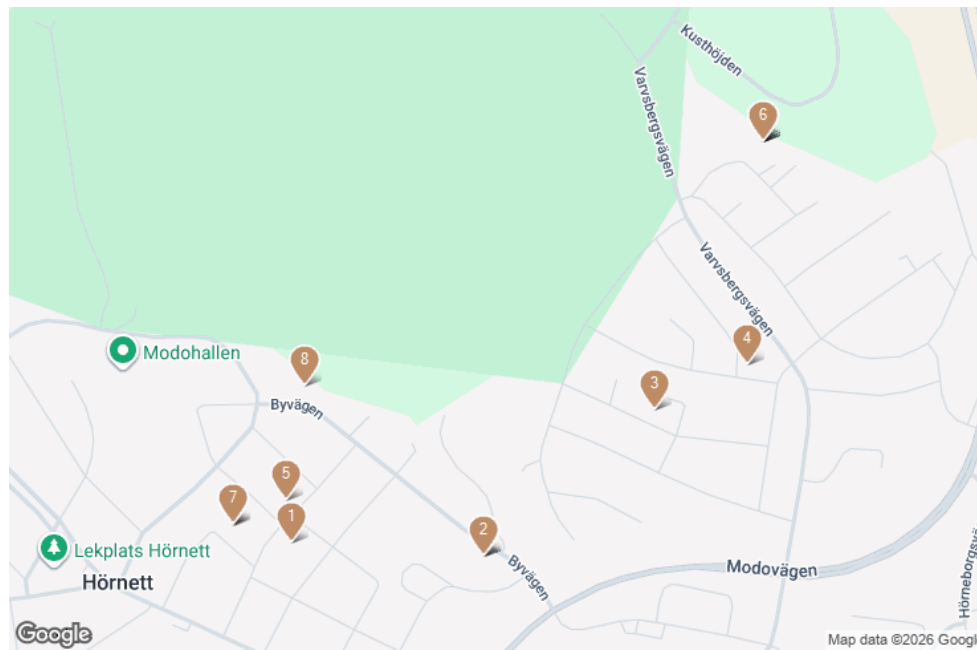
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan under knappt något (år 2023) till nästan 15 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

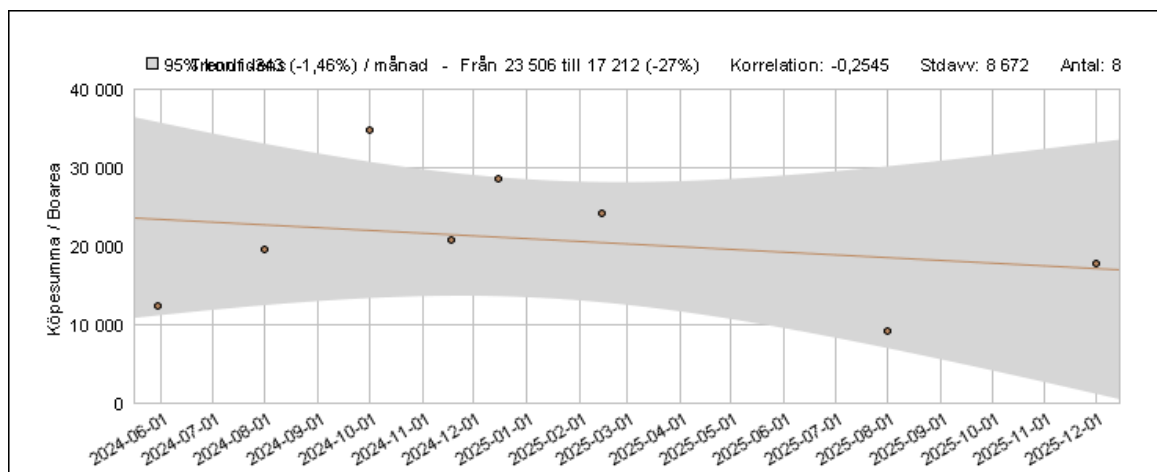


8.2 Ortsprisanalys

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 med boyta 107 - 140 m², standardpoäng 27 - 39, byggår 1940 - 1975, areal tomt 1 132 - 2 787 m² under perioden 2024-05-30 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 000 000 - 3 725 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 9 174 - 34 813 kr/m² med medel 20 936 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,4 - 3,4 med medel 2,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Örnsköldsvik	Hörnett 2:79	2025-12-01	140	88	35	1940	2 787	E	L	2,1	17 857	2 500 000
Örnsköldsvik	Hörnett 3:66	2025-08-01	109	48	27	1964	1 135	E	L	1,4	9 174	1 000 000
Örnsköldsvik	Hörnett 31:92	2025-02-14	136	76	29	1957	1 671	E	L	2,7	24 264	3 300 000
Örnsköldsvik	Hörnett 31:35	2024-12-16	114	141	39	1975	1 249	E	L	1,6	28 508	3 250 000
Örnsköldsvik	Hörnett 2:132	2024-11-18	120	73	38	1959	1 132	E	L	2,2	20 833	2 500 000
Örnsköldsvik	Hörnett 31:15	2024-10-01	107	79	34	1957	1 261	E	L	2,2	34 813	3 725 000
Örnsköldsvik	Hörnett 2:143	2024-08-01	140		30	1959	1 134	E	L	3,4	19 571	2 740 000
Örnsköldsvik	Hörnett 2:98	2024-05-30	140	41	36	1950	1 220	E	L	1,8	12 464	1 745 000
Medel										2,2	20 936	

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 läge samt normal standard. Normalt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 2 900 000 kr, motsvarande 24 576 kr/m². Äldre hus med nyare kök ett renoverat badrum.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

2 900 000 KRONOR

Tvåmiljonerniohundratusenkronor

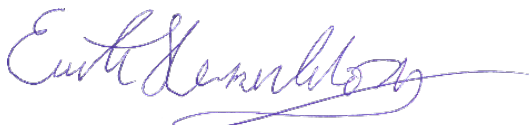
Bedömt värdeintervall 2 755 tkr - 3 045 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	24 576
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,76

Umeå 2026-01-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, fasad med ljus puts, mörka detaljer.



Foto huvudbyggnad, fasad med ljus puts, mörka detaljer.



Foto huvudbyggnad, fasad med ljus puts, mörka detaljer. Garage med mörk träpanel.



Foto huvudbyggnad, fasad med ljus puts, mörka detaljer.



Foto garage med mörkgrå träpanel, garageport.

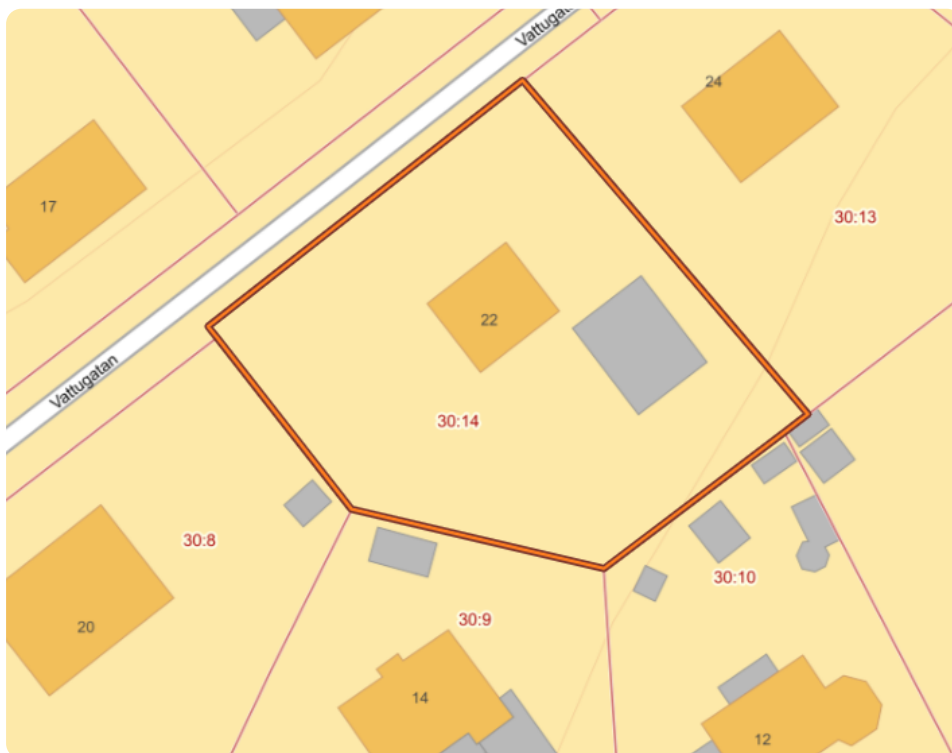


Foto altan

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

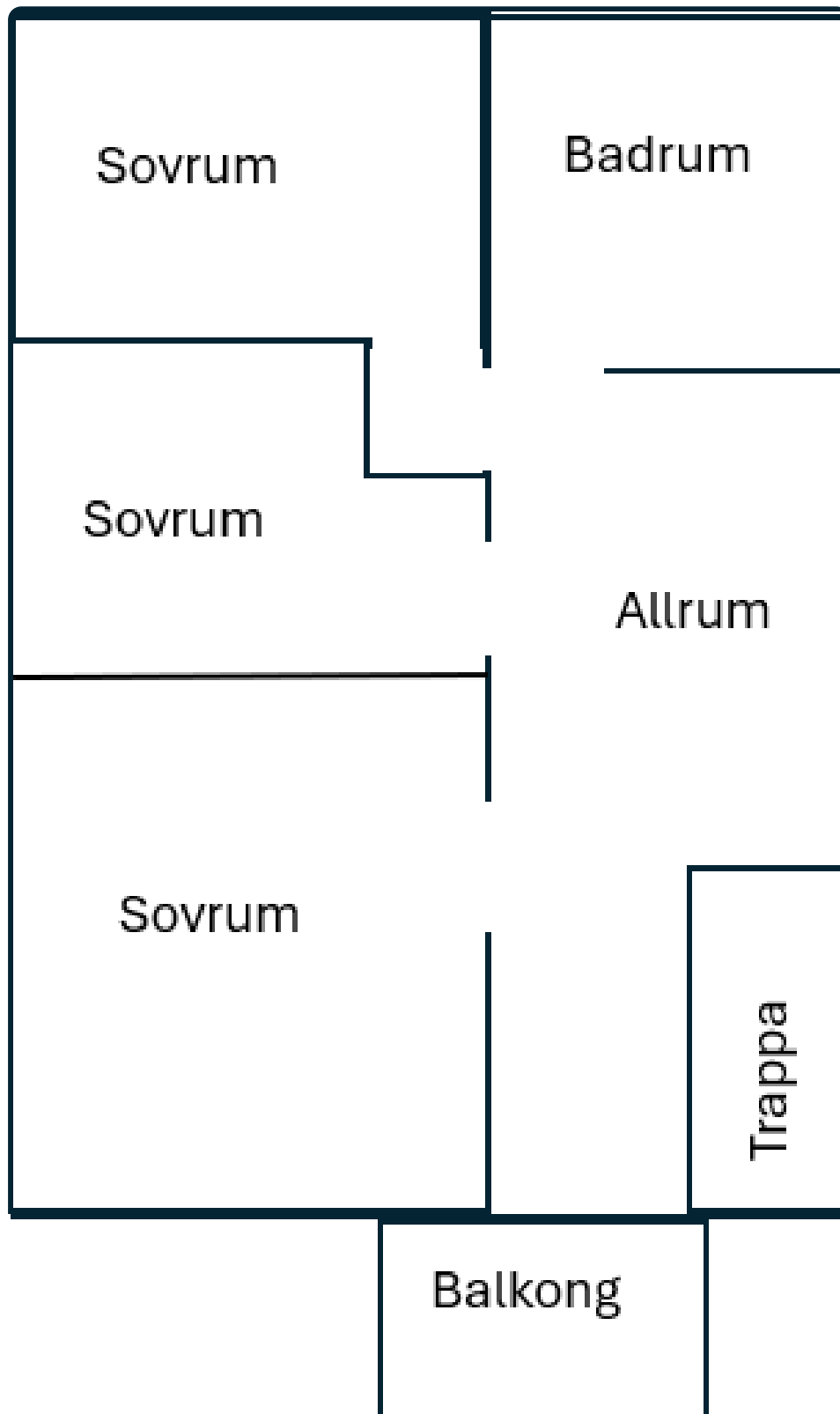


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

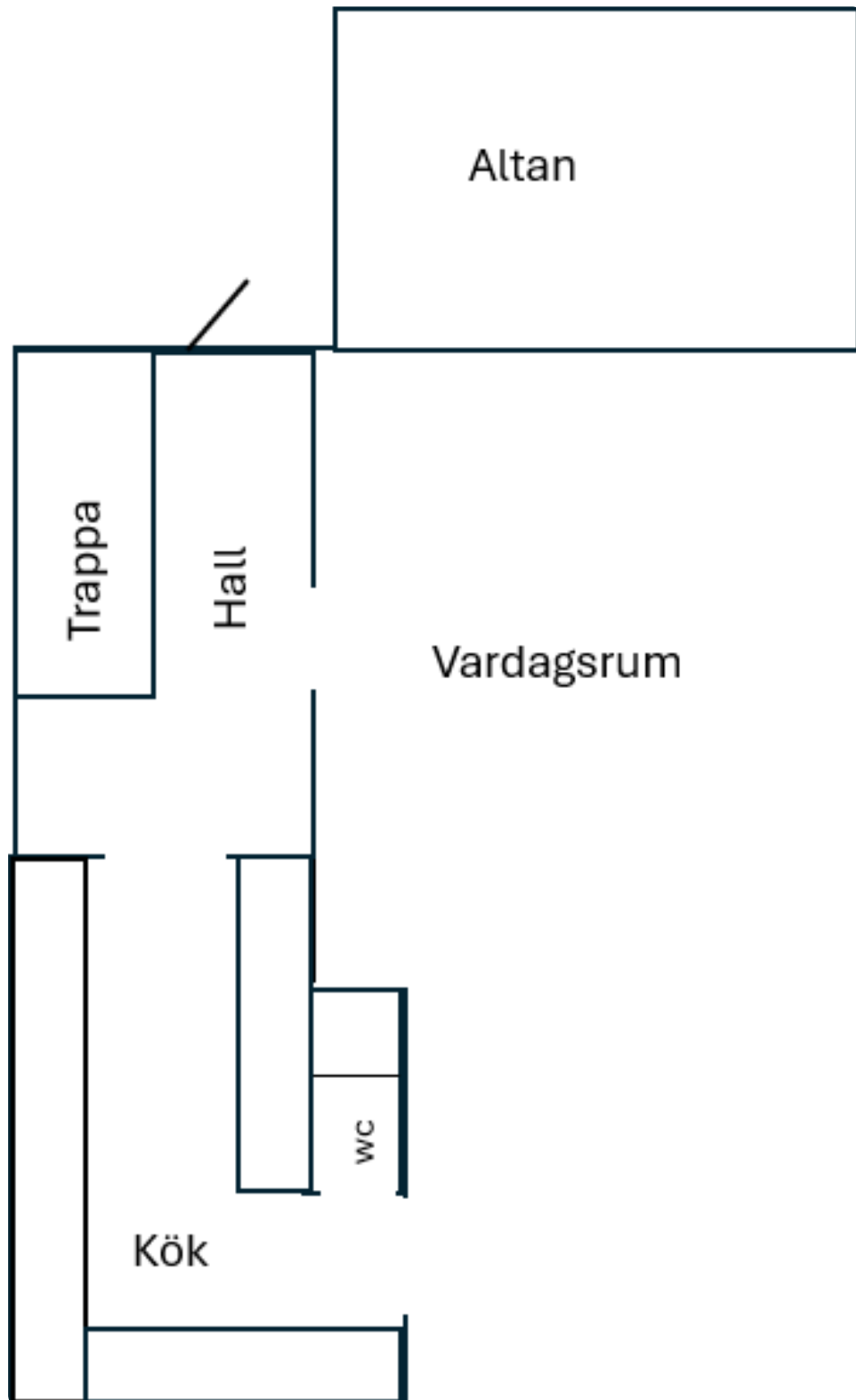


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Övervåning, Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.