



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÖRNSKÖLDSEVIK

Fastighetsbeteckning

DOMSJÖ 31:13

Värdetidpunkt

2026-01-16



Foto huvudbyggnad, vit tegel, grusad uppfart.

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 Planritning	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-16.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÖRNSKÖLDSVIK DOMSJÖ 31:13
Adress	Vallvägen 12 89240 Domsjö
Område	Själevad
Upplåtelseform	
D-nr	F-2331-25-22
Nybyggnadsår	1977
Värdeår	1977
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

DOMSJÖ 31:13 i Örnsköldsvik kommun ligger 6 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel och tegel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 132 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 72 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage med förråd och förråd.

Markarealen uppgår till 1 138 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

2 200 000 KRONOR

Tvåmiljonertvåhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 2 090 tkr - 2 310 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	16 667
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,68

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 2025-12-18 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog representant för 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	1976-09-16	2284K-P76/0916/1
-	Laga kraft: -	
DOMSJÖ SKOLA		
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 1 138 m²

Obebyggda delar Gräsmatta och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor

Avstånd 6 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: Representant för fastighetsägaren*
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt *Källa: Representant för fastighetsägaren*
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej *Källa: Representant för fastighetsägaren*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1977	Källa: Metria
Boarea	132 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	72 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	hall, två badrum, tvättstuga, kök, matplats, 4 sovrum, vardagsrum	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel och tegel	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Inglasad uteplats och uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, laminat och plastmatta	
Vägg	Målade, tapet och träpanel	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer och golvvärme.	Källa: Representant för fastighetsägaren
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Mitsubishi).	Källa: Representant för fastighetsägaren
Eldstad	Öppen spis med insats. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	Källa: Representant för fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Gorenje), köksfläkt, diskmaskin (IKEA), kyl (Electrolux), frys (Electrolux), vinkyl (Electrolux)	
	Paralell kök	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch	

	Normal standard, normalt skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/bad på entréväning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar
	Normal standard, normalt skick. Golvvärme
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (LG), torktumlare (Samsung) Golv plastmatta, väggar målade
	Normal standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick

5.5 Övriga byggnader

<i>Garage med förråd</i>	Betongplatta, trästomme, träpanel, plåttak, el, värme Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 72 m ² (uppskattad yta)
<i>Förråd</i>	Trästomme, träfasad, plåtak Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Upppgift saknas
-------------------	-----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen 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. 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 2025-06-19, 960 109 SEK. Beslutsnr 12253781921: 2025-06-23, D-2025-00220671:1
Utmätning 2025-06-19, 960 109 SEK. Beslutsnr 12253782556: 2025-06-23, D-2025-00220672:1
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-08-19, D-2025-00290981:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 8 inteckningar om 1 375 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	210 700 kr	1978-04-05	78/2196	
2	149 000 kr	1987-07-22	87/7402	
3	150 000 kr	1987-07-22	87/7403	
4	100 000 kr	1990-04-17	90/3608	
5	215 300 kr	2005-05-18	05/8321	
6	8 000 kr	2006-11-03	06/22422	
7	467 000 kr	2006-11-03	06/22423	
8	75 000 kr	2009-05-04	09/7156	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 313 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 1 067 000 kr

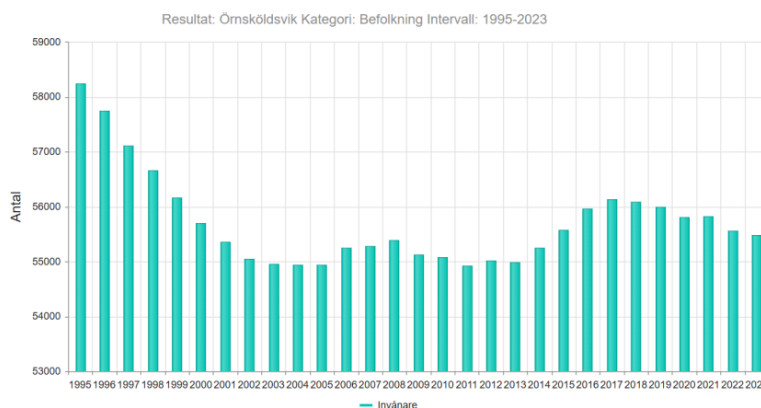
varav mark 246 000 kr

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

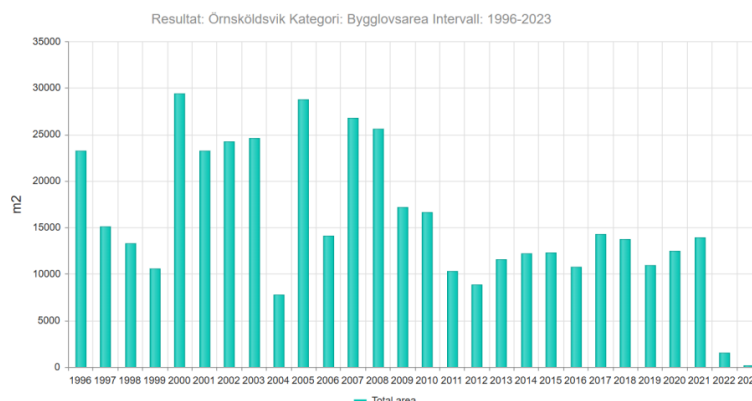
Örnsköldsviks kommun har en yta på cirka 8 428 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 348 och länsväg 335 är också viktiga vägar som kopplar Örnsköldsvik till omkringliggande områden. Örnsköldsviks kommun samarbetar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

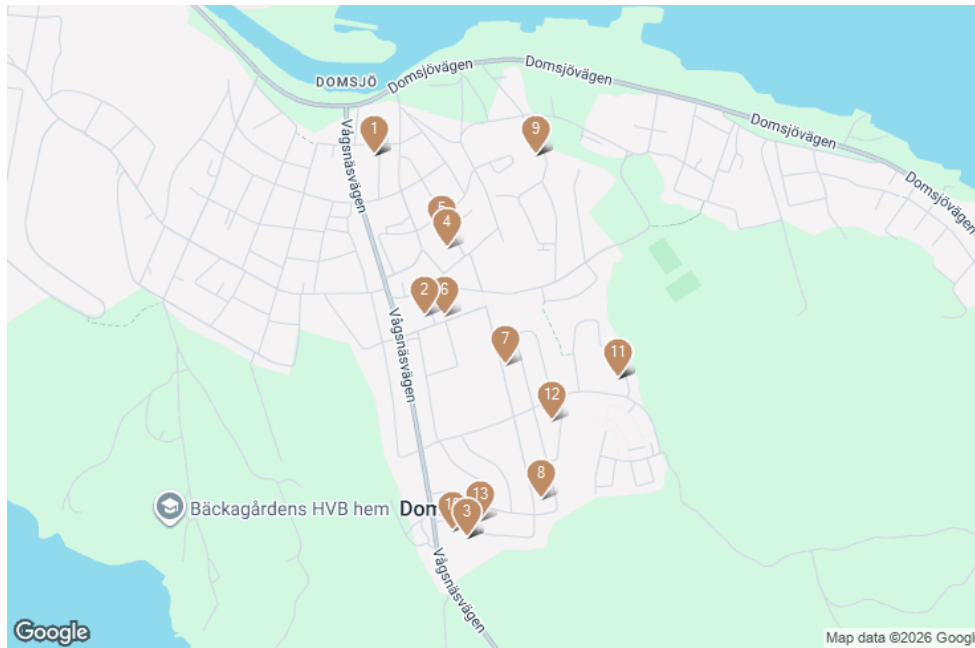
Byggnade i kommunen

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:

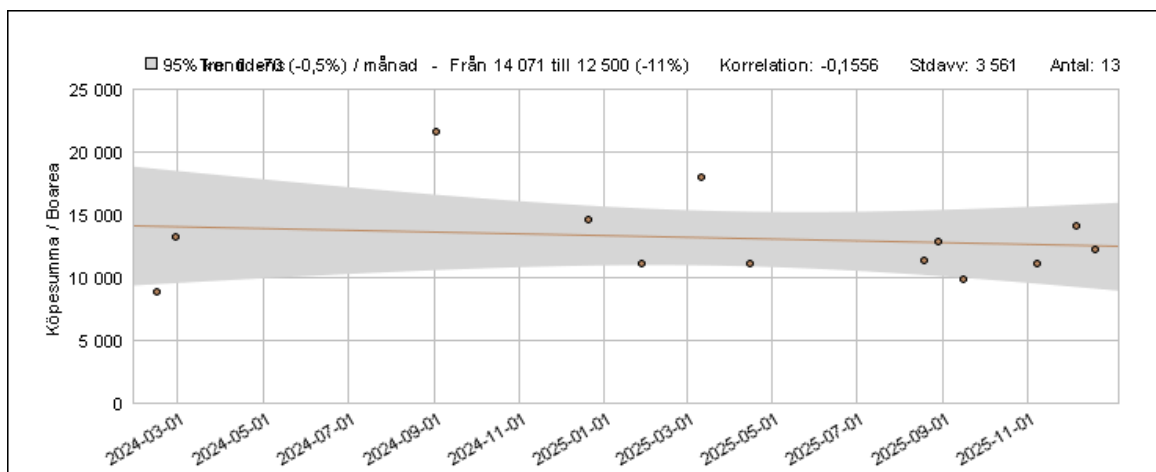


8.2 Ortsprisanalys

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 106 - 150 m², standardpoäng 27 - 36, byggår 1937 - 1986, areal tomt 742 - 1 470 m² under perioden 2024-02-15 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 025 000 - 2 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 913 - 21 590 kr/m² med medel 13 112 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,4 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Örnsköldsvik	Domsjö 3:46	2025-12-19	110	64	28	1937	1 385	E	L	1,6	12 272	1 350 000
Örnsköldsvik	Domsjö 2:54	2025-12-05	106	61	34	1954	1 460	E	L	1,5	14 103	1 495 000
Örnsköldsvik	Domsjö 4:210	2025-11-07	150	4	29	1978	834	E	L	1,5	11 166	1 675 000
Örnsköldsvik	Björklund 3:9	2025-09-15	119	126	29	1965	1 375	E	L	1,2	9 873	1 175 000
Örnsköldsvik	Björklund 3:7	2025-08-29	116	108	32	1973	1 095	E	L	1,3	12 931	1 500 000
Örnsköldsvik	Domsjö 4:78	2025-08-18	114	117	31	1954	1 470	E	L	1,2	11 403	1 300 000
Örnsköldsvik	Domsjö 1:210	2025-04-15	117	10	29	1979	742	E	L	1,3	11 111	1 300 000
Örnsköldsvik	Domsjö 4:179	2025-03-12	130	144	27	1962	930	E	L	2,4	18 038	2 345 000
Örnsköldsvik	Domsjö 68:2	2025-01-28	112	112	36	1966	1 080	E	L	1,1	11 160	1 250 000
Örnsköldsvik	Domsjö 4:208	2024-12-20	150	4	30	1978	879	E	L	1,8	14 666	2 200 000
Örnsköldsvik	Domsjö 31:74	2024-09-02	132		29	1986	932	E	L	2,3	21 590	2 850 000
Örnsköldsvik	Domsjö 4:157	2024-02-28	136	94	31	1965	980	E	L	1,8	13 235	1 800 000
Örnsköldsvik	Domsjö 4:119	2024-02-15	115	75	32	1961	960	E	L	1,2	8 913	1 025 000
Medel										1,5	13 112	

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt, K/T=Köpeskillning/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 2 200 000 kr, motsvarande 16 667 kr/m². Nyare kök och hygienutrymmen.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

2 200 000 KRONOR

Tvåmiljonertvåhundratusenkronor

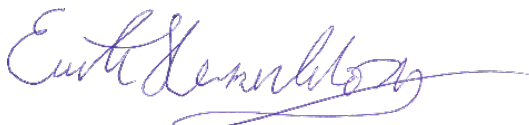
Bedömt värdeintervall 2 090 tkr - 2 310 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	16 667
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,68

Sundsvall 2026-01-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, vitt tegel, grön gräsmatta.



Foto huvudbyggnad, vitt tegel, grön gräsmatta.



Foto huvudbyggnad, vitt tegel, grå träpanel, grön gräsmatta.

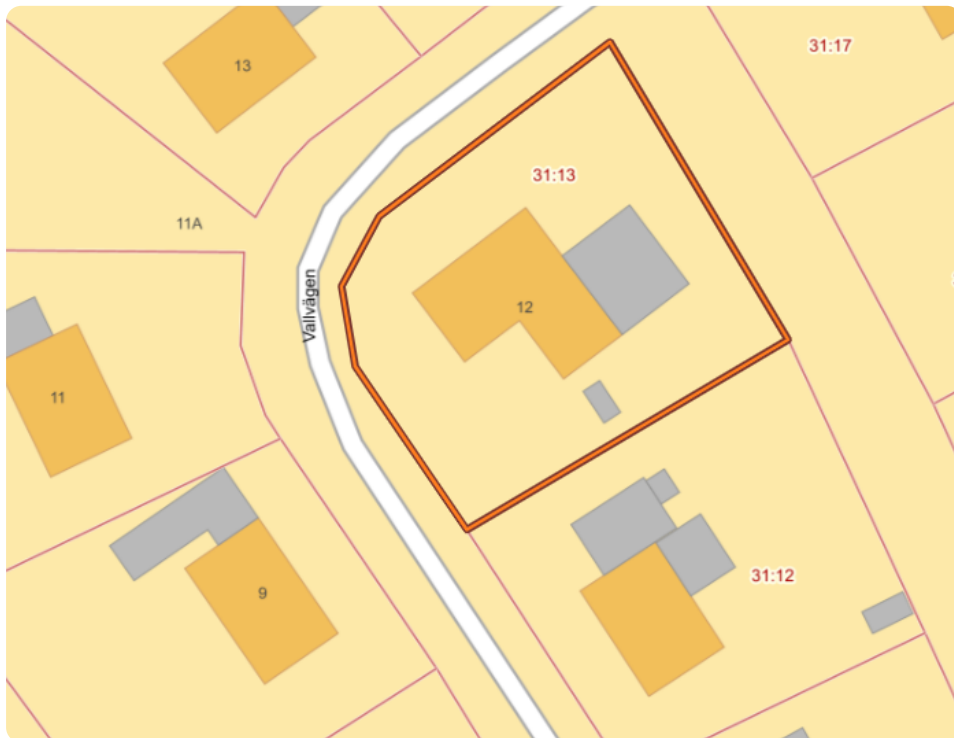


Foto förråd, vit träpanel.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

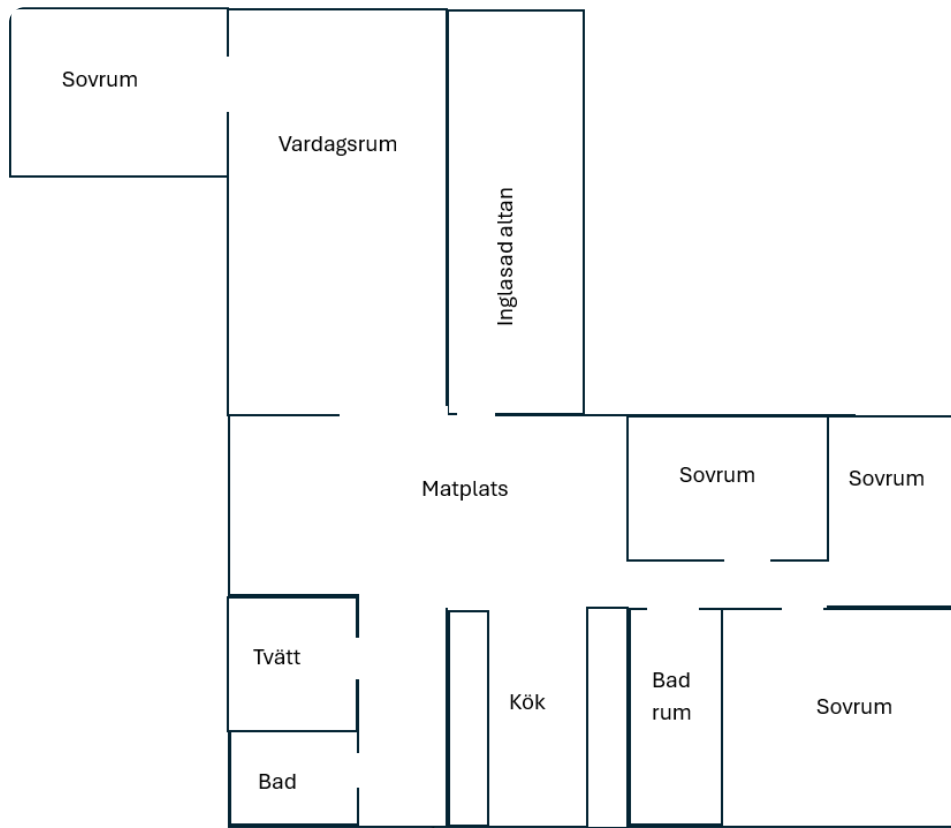


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.