

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Örnsköldsvik

Fastighetsbeteckning

Hörnett 38:22

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Kedjehus med rödmålad träpanel och vita detaljer. Tomt med snö/istäcke.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Örnsköldsvik Hörnett 38:22	Lagfaren ägare	F-490-25-22
Objektets adress	Älvgränd 18 892 51 Domsjö	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-28

Allmän beskrivning

Byggnad	Kedjehus med byggår 1975. Uppförd i en våning samt vindsvåning.
Boarea	118 kvm (enligt taxeringen). Verklig boarea bedöms större då vindsplan (lågt i tak, drygt 1,9 m) har inretts samt försetts med takkupor. Verklig boarea uppskattas till ca 140 m ² (ej uppmätt), fördelat på 5-6 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	642 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd. Delvis täckt med snö/is.
Belägenhet	Värderingsobjektet är strandnära beläget ca 4 km från centrala Örnsköldsvik, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av kedjehus och villor mm. Förskola, skola och hälsocentral finns i omgivande område. Ytterligare utbud med service finns i centrala Örnsköldsvik.
Övrigt	Det finns även ett vidbyggt garage samt ett förråd/vedbod

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 600 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 400 000 – 1 800 000 kronor

Kr/kvm Boarea	11 429 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,36
---------------	---------------	------------------------------------	------

Sundsvall 2025-04-09

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Malin Von Sicard i närvaro av personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten (enligt taxeringen)
Avlopp	Kommunalt avlopp (enligt taxeringen)
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	*) Vid besiktningstillfället var el, vatten och avlopp avstängt/frånkopplat. Funktion okänd, vidare undersökning rekommenderas.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Kedjehus i en våning samt vindsvåning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1975
Byggteknik	Grund	Krypgrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel
	Fönster	2-glas. Färg: vita
	Yttertak	Betongpannor, äldre. 2 st takkupor mot baksidan
	Värme	Direktverkande el, radiatorer. Funktion okänd, vid besiktningstillfället stod byggnaden kallställd. Kamin i vardagsrum. Godkänd funktion avseende rökkanaler, ej verifierad.
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	Vid besiktningstillfället noterades torkutrustning på entrévåningen. Enligt uppgift från saneringsfirman beror det på en vattenskada, där i princip hela entrévåningen tidigare stått i vatten. Ytterligare information om skadans status och omfattning är ej känd, vidare undersökning rekommenderas.
Planlösning	Våning 1	Bottenvåning med hall, tvättstuga, vardagsrum, kök, wc och wc/bad samt 3 sovrum
	Våning 2	Vindsvåning med allrum och rum samt förråd och kattvindar
Kök	Utformning	Kök med matplats. Normal standard och skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Upo, utdragen), fläkt, frys (Bosch, överskåp nedtaget), kylskåp (Bosch, överskåp nedtaget) och diskmaskin (Bosch).
Hygienrum	Ytskikt	WC/bad. Vägg och golv med plastmatta. Normal standard, äldre skick.
	Utrustning	Tvättställ med kommod, toalett och badkar
Hygienrum	Ytskikt	Liten WC. Målade väggar samt del med tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ och toalett
Tvättstuga	Utrustning	Tvättstuga. Vägg med tapet och golv med plastmatta. Utrustad med tvättmaskin (Bosch), torkskåp (Husqvarna) och tvättho. Normal standard, äldre skick
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta/klinker
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/målade skivor
Övrigt		Uteplats, delvis inglasad, tak i sämre skick.
Standard/skick		Byggnad med huvudsakligen normal standard och normalt till äldre skick. Vattenskada synes föreligga. Status och omfattning av skadan är ej känd vilket medför osäkerhet, vidare undersökning rekommenderas.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Garage/förråd	Vidbyggt garage och förråd med betongplatta och träfasad. Ansluten till el och vatten. Nyttjas som förråd/garage. Byggnadsarea ca 30 kvm (uppskattat).

Förråd/vedbod	Byggnad med träfasad och plåttak. Vidbyggt finns öppen del. Besiktat utvändigt. Synes nyttjas som enkelt kallförråd/vedbod. Byggnadsarea ca 5-10 m ² (uppskattat)
---------------	--

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd	
	Taxeringsvärde/år	1 064 000 kr, varav byggnad 794 000 kr, varav mark 270 000 kr.	Tax.år: 2024
		<i>Ett taxeringsvärde på 1 173 Tkr har beräknats för en boarea på 140 m²</i>	
Pantbrev		Fastigheten belastas av 6 st pantbrevsinteckningar om totalt 572 000 kr.	
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2	
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades	
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades	
Övrigt		-	
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.			

Övrigt

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).
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden huvudsakligen utan möbler på bottenvåningen och belamrad med diverse saker på övre plan samt i garage och inglasad uteplats. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 75 – 200 m², tomtareal < 4 000 m², byggår före 2000 samt K/T > 0,5.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 550 000 – 3 775 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna huvudsakligen mellan ca 5 000 – 25 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 4,7, med en genomsnittlig nivå på 1,5 den senaste tiden (taxering 2024).

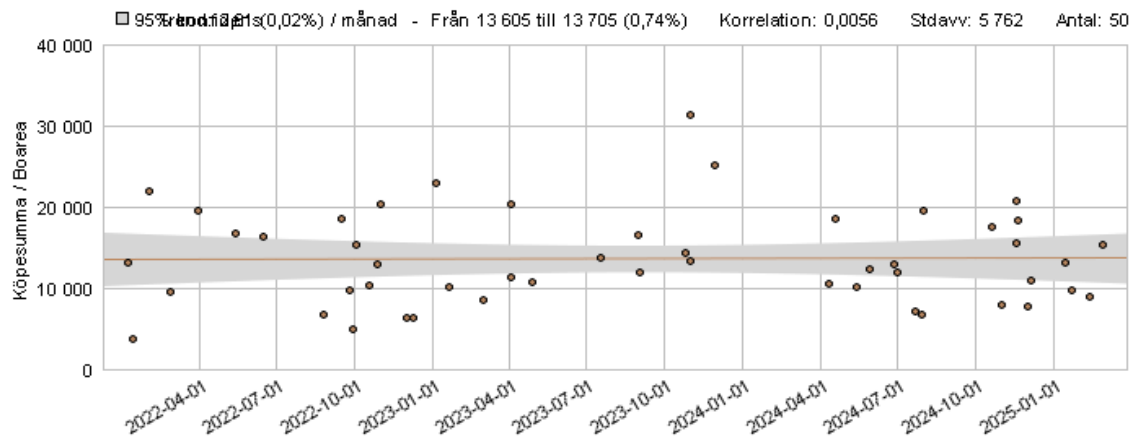


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra strandnära läge i området. Byggnaden har normal standard och normalt till äldre skick. Vattenskada synes föreligga. Status och omfattning av skadan är ej känd vilket medför osäkerhet, vidare undersökning rekommenderas därav. Värdet bedöms sammantaget återfinnas under den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad med rödmålad träpanel och vita detaljer. Vidbyggt garage.



Foto, fasad mot baksidan med rödmålad träpanel och vita detaljer. Inglasad uteplats.



Foto, förråd med vidbyggd öppen del. Grå träpanel samt vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

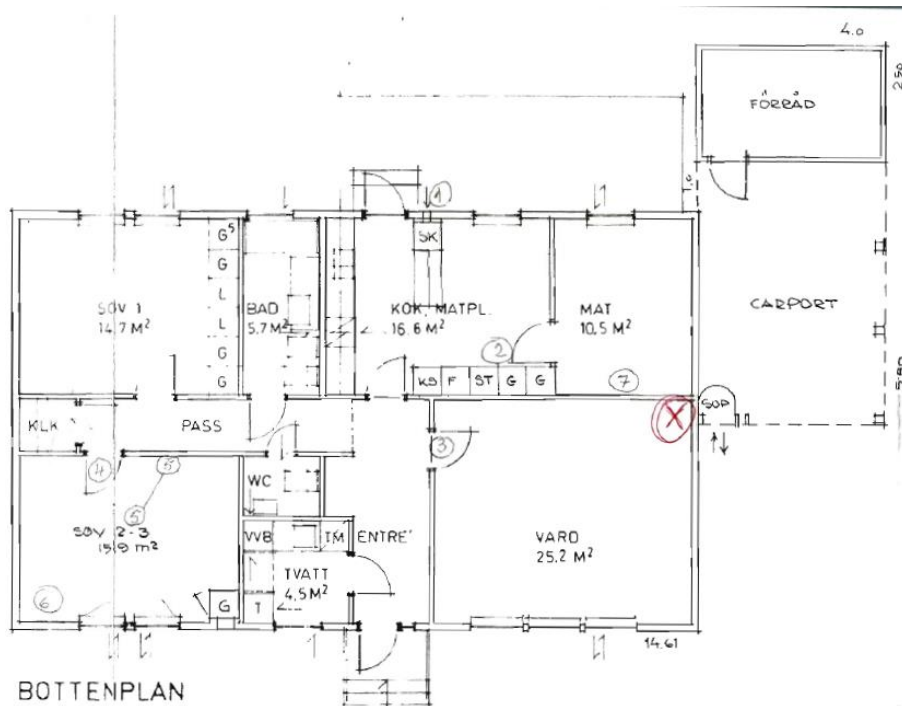


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

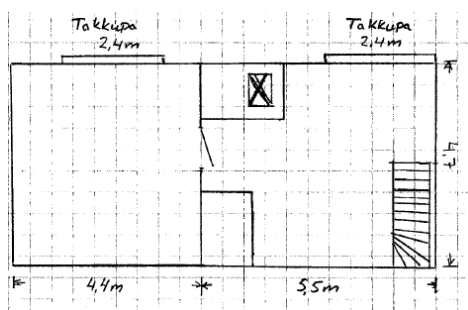


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-09

Fastighet

Beteckning Örnsköldsvik Hörnett 38:22	UUID: 909a6a82-34f9-90ec-e040-ed8f66444c3f	
Nyckel: 220160828	Län- och kommunkod 2284	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-10
Distrikt Själevad Socken: Själevad	Distriktskod 321033	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-06

Adress

Adress Älvgränd 18 892 51 Domsjö	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7021040.9	684696.8	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	642 kvm	642 kvm		

Lagfart

Ägare		Andel	Inskrivningsdag 1998-09-03	Akt 98/3410
Köp (även transportköp): 1998-08-31 Köpeskilling: 420.000 SEK, avser hela fastigheten. Anmärkning: Namn 13/851				

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-01-09	D-2025-00009246:1
Utmätning 2024-01-26, 529 874 sek. beslutsnr 1224274496	2024-02-01	D-2024-00034215:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 64fd686e-3220-4F4B-A119-5AED48007C0C		
Utmätning 2024-01-26, 529 874 sek. beslutsnr 1224275600	2024-02-01	D-2024-00034200:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 64fd686e-3220-4F4B-A119-5AED48007C0C Avser inteckning 05/20987		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 572.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	112.600 SEK	1975-12-29	75/8815
2	36.500 SEK	1975-12-29	75/8816
3	165.900 SEK	1998-09-03	98/3412
4	105.000 SEK	1998-09-03	98/3413
5	70.000 SEK	2002-10-04	02/17684
6	82.500 SEK	2005-10-25	05/20987

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Älvgatan mm	1974-06-13	2284K-P74/0613/2 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
338185-7				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.064.000 SEK	794.000 SEK	270.000 SEK	
Taxerad Ägare		Andel	Juridisk form	Ägandetyyp
Värderingsenhet småhusmark 027758498.				
Taxeringsvärde 270.000 SEK	Riktvärdeområde 2284008	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig		
Tomtareal 642 kvm	Strand (Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		
	Antal lika 1			
Värderingsenhet småhusbyggnad 027759498.				
Bebyggelsestyp Kedjehus	Taxeringsvärde 794.000 SEK	Total standardpoäng 31		
Bostadsyta 118 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 118 kvm		
Nybyggnadsår 1975	Tillbyggnadsår	Värdeår 1975		

Under Byggnad	Antal lika	
Nej	1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1975-07-18	22-SJÄ-4624 Akt

Ursprung

Örnsköldsvik Hörnett 38:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Y-Själevad Hörnett 38:22	1989-09-27	2284-89/58	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet