

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

NORDMALING

Fastighetsbeteckning

NORRFORS 2:184

Värdetidpunkt

2025-11-18



Foto huvudbyggnad, vit och grönmålad träfasad.

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 2025-11-18.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	NORDMALING NORRFORS 2:184
Adress	Nedre gatan 6 91493 Norrfors
Område	Nordmaling
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1820-25-24
Nybyggnadsår	1957
Värdeår	1957
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NORDMALING NORRFORS 2:184 i Nordmaling kommun ligger 39 km från centralorten och med 39 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare i suterräng. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 110 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 64 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage med förråd.

Markarealen uppgår till 1 168 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd, naturmark och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
100 000 KRONOR
Etthundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 95 tkr - 105 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	909
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,78

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-18 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog ej 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 168 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta, träd, naturmark och buskar
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse
Avstånd	39 km till kommunens centralort 39 km till Nordmaling där finns f-9 skola, vårdcentral och övrig service.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt *
Vatten	Kommunalt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Kommunalt Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Bredband via fiber	Nej

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1957	Källa: Metria
Boarea	110 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	64 m ²	

Våningar	Två plan med källare i suterräng
Källarvåning	Garage, pannrum, tvättsuga förråd.
Entréväning	Hall, wc, kök, vardagsrum, sovrum
Våning 1 tr	Hall, tre sovrum, badrum.
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas
Yttertak	Betongpannor
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Parkett, plastmatta och betong. Äldre
Vägg	Tapet, målade och bröstpanel. Äldre ytskikt
Tak	Panel och målat
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Osby). osäker funktion. Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Mitsubishi).
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Whirlpool), köksfläkt, kyl/frys (AEG) Rakt kök Låg standard, sämre skick. Äldre med lägre standard och skick
Hygienrum	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Låg standard, sämre skick. Äldre badrum med lägre standard
Hygienrum 2	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel och tapet WC, tvättställ Låg standard, sämre skick. Äldre standard och skick

<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Cylinda) Golv betong, väggar målade Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Äldre byggnad med låg standard, genomgående eftersatt underhåll.

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage med förråd</i>	Trästomme, träpanel, plåttak. Garage/ förråd i ett plan. Låg standard, sämre skick. Äldre garage med förråd Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)
--------------------------	---

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis 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 2025-06-16, 169 100 SEK jämte ränta och kostnader, målummer 01-401072-25: 2025-06-18, D-2025-00215976:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 200 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	15 000 kr	1957-05-22	57/1126	
2	30 000 kr	1957-05-22	57/1127	
3	155 000 kr	2005-05-02	05/7948	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 129 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 109 000 kr

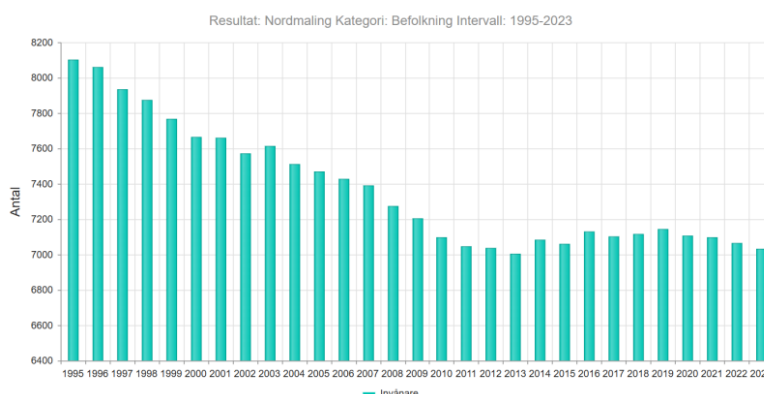
varav mark 20 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Nordmalings kommun ligger i Västerbottens län, längs Bottenhavets kust mellan Umeå och Örnsköldsvik. Kommunen har en varierad natur med skärgård, skogar och jordbrukslandskap. Centralorten Nordmaling är kommunens största tätort, följt av mindre orter som Rundvik, Hörnefors och Nyåker. Kommunen har en befolkning på cirka 7 000 personer (2023, MSCI), varav omkring 4 500 bor i centralorten Nordmaling. Resten av befolkningen är spridd över mindre orter och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

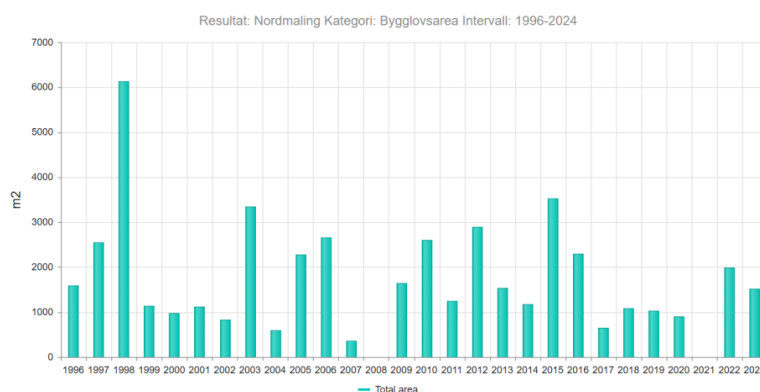
Nordmalings kommun har en strategisk placering vid E4, vilket ger goda vägförbindelser. Nordmaling har en järnvägsstation längs Botniabanan, med snabbtågsförbindelser till bland annat Umeå, Sundsvall och Stockholm. Länstrafiken Västerbotten ansvarar för busstrafiken, som förbinder Nordmaling med närliggande orter och kommuner. Den närmaste flygplatsen är Umeå Airport (cirka 40 minuter med bil), som erbjuder reguljära flyg till Stockholm och andra destinationer.

Näringsliv

Nordmalings kommun har ett diversifierat näringsliv med fokus på skogsindustri, småföretagande och besöksnäring. Kommunen har över 400 registrerade företag, varav många är verksamma inom skogsbruk, fastigheter och transport. Många av företagen är enmansföretag. Kommunen arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna i kommunen är SCA Wood AB och Nordmalings kommun. Besöksnäringen är viktig för kommunen, och besökare lockas av skärgården, fiske, naturreservat och friluftsområden. Populära besöksmål inkluderar Lögdeälvens vandringsleder och kustområdena runt Järnäsklubb. Kommunen har flera hotell, pensionat och stugbyar.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt något (år 2021) och närmare 3 500 m² (år 2015) (MSCI). Se diagram nedan:

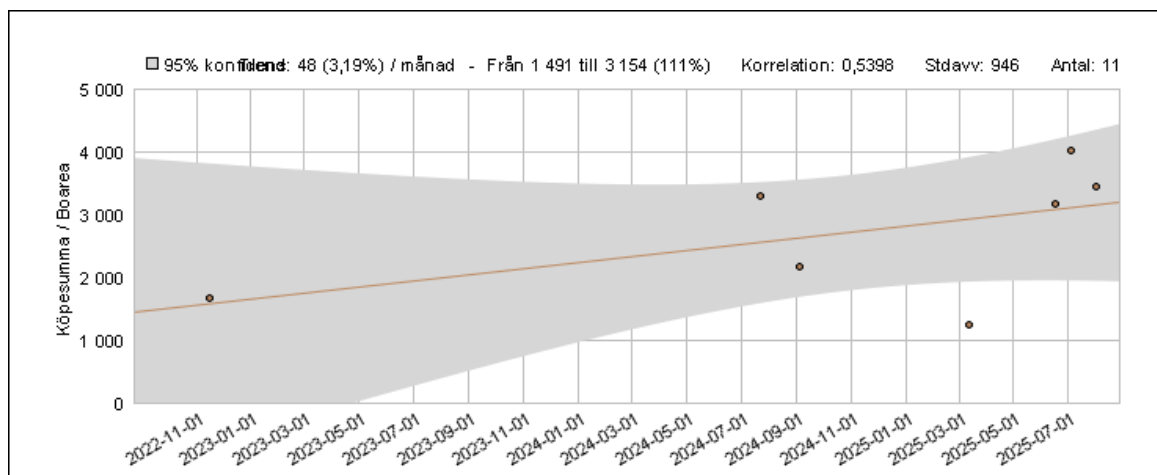


8.2 Ortsprisanalys

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 85 - 198 m², standardpoäng 24 - 32, byggår 1945 - 1986, areal tomt 1 028 - 3 500 m² under perioden 2022-11-16 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 150 000 - 495 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 260 - 4 024 kr/m² med medel 2 720 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,7 med medel 1,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Nordmaling	Norrfors 2:180	2025-08-01	87	87	29	1953	1 028	E	L	2,1	3 448	300 000
Nordmaling	Norrfors 1:2	2025-07-04	123	40	30	1986	3 500	E	L	1,6	4 024	495 000
Nordmaling	Norrfors 2:171	2025-06-16	85		32	1948	1 200	E	L	2,1	3 176	270 000
Nordmaling	Norrfors 2:13	2025-03-12	119	11	26	1981	2 468	E	L	0,8	1 260	150 000
Nordmaling	Norrfors 2:187	2024-09-04	115	55	28	1945	1 083	E	L	1,7	2 173	250 000
Nordmaling	Norrfors 2:171	2024-07-22	85		32	1948	1 200	E	L	2,7	3 294	280 000
Nordmaling	Norrfors 1:178	2022-11-16	198	99	24	1950	1 237	E	L	2,3	1 666	330 000
Medel										1,9	2 720	

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 låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 100 000 kr, motsvarande 909 kr/m². Byggnaden har genomgående eftersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025
100 000 KRONOR
Etthundratusenkronor

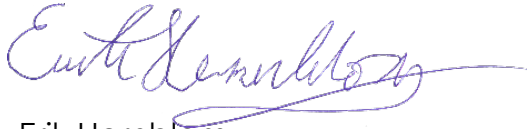
Bedömt värdeintervall 95 tkr - 105 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	909
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,78

Umeå 2025-11-28

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, vit och grönmålad träfasad.



Foto huvudbyggnad, vit och grönmålad träfasad.



Foto huvudbyggnad, vit och grönmålad träfasad.

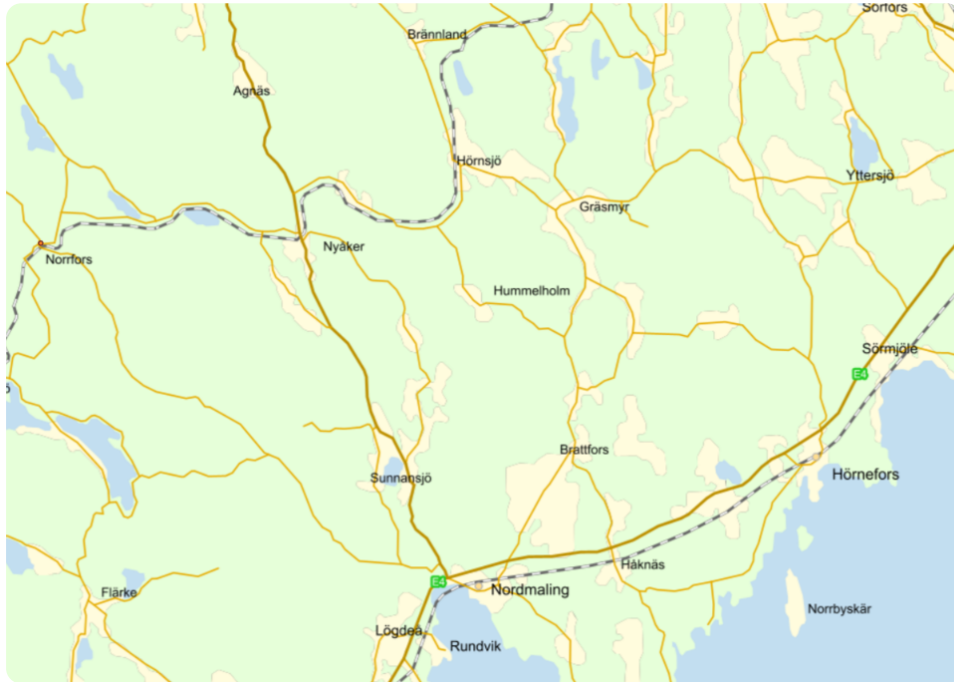


Foto huvudbyggnad, vit och grönmålad träfasad, garage med gröna dörrar.



Foto garage/förråd, rödmålad träpanel och plåttak.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

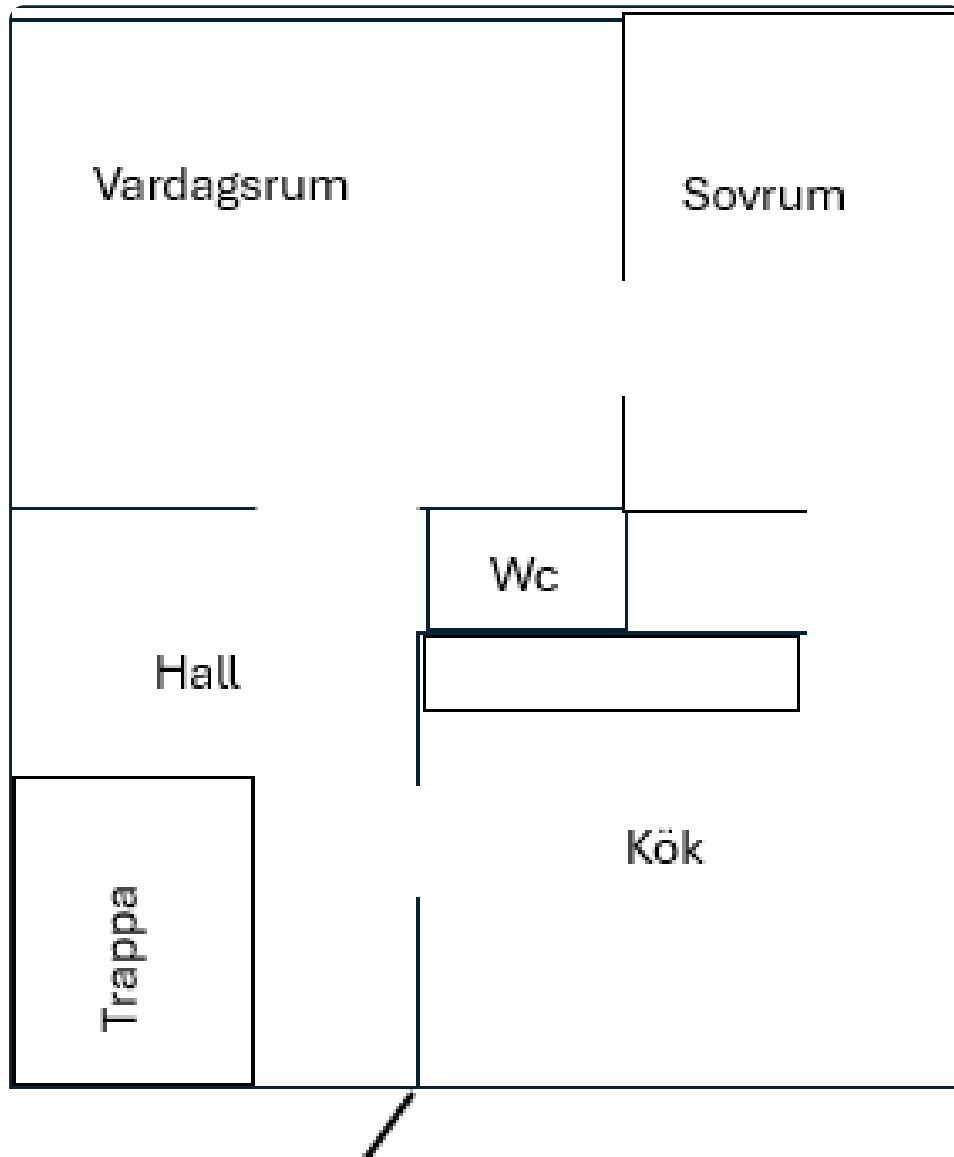


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

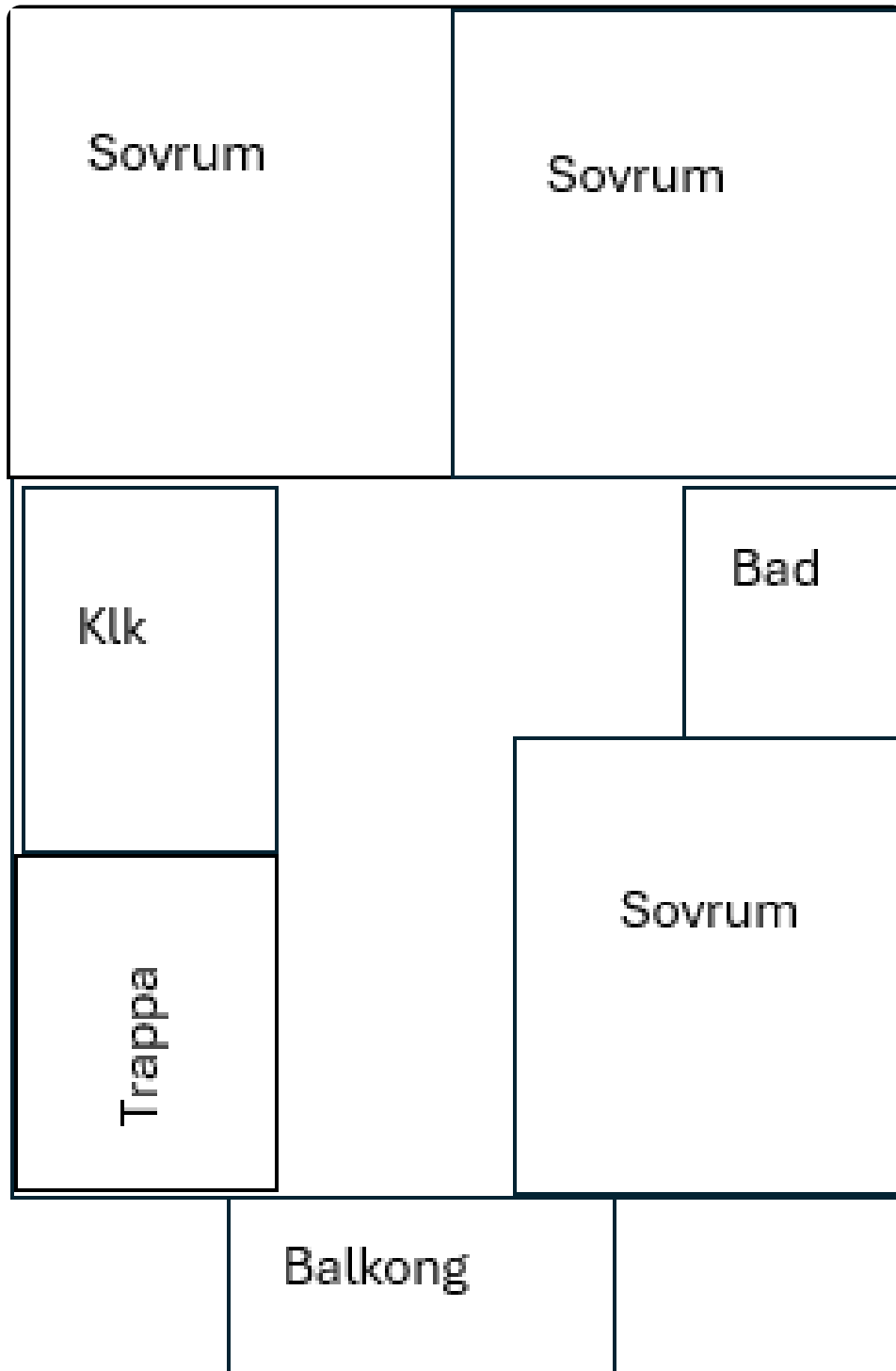


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övervåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.