



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÖRNSKÖLDSVIK

Fastighetsbeteckning

TREHÖRNINGSJÖ 1:298

Värdetidpunkt

2025-12-26



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	16
	Bilaga II Kartor	17
	Bilaga III Planritningar	19

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 2025-12-26.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÖRNSKÖLDSVIK TREHÖRNING SJÖ 1:298
Adress	Solgatan 6 89792 Trehörningsjö
Område	Trehörningsjö
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2092-25-22
Nybyggnadsår	1957
Värdeår	1957
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÖRNSKÖLDSVIK TREHÖRNING SJÖ 1:298 i Örnsköldsvik kommun ligger 66 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan varav ett i suterräng.. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 2&3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 115 m², fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 60 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 1 485 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025
400 000 KRONOR
Fyrahundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 478
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,30

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 2025-12-16 av Lars Lindqwist. Vid besiktningen deltog 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	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1969-11-12	2284K-P69/1112/1
-	Laga kraft: -	
TREHÖRNING SJÖ SAMHÄLLE		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
BERÖR ÄVEN SAMFÄLLD MARK		

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 1 485 m²
Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor
Avstånd 66 km till kommunens centralort
 Förskola/skola och matbutik finns i närområdet

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Representant för 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 Ja *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 1957	Källa: Metria
Boarea	115 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 6 rum och kök	
Biarea	60 m ²	
Våningar	Två plan varav ett i suterräng.	
Entréväning	Hall, badrum, kök två sovrum, vardagsrum	
Suterrängväning	Hall, tre sovrum, badrum, tvättstuga, pannrum , förråd	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Tegel	
Fönster	2&3-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Altan och terrass	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat och panel	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till värmepump (luft/vatten) (Nibe).	Källa: Representant för fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll (IKEA), ugn inbyggd (IKEA), köksfläkt (IKEA), diskmaskin (IKEA), kyl/frys	
	Vinkel kök med köksö, sidebyside kyl/frys.	
	Normal standard, normalt skick. IKEA kök från 2000-talet	
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel och målad väv	
	Tvättställ, bubbelbad	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum 2	WC på suterrängväning, golv plastmatta, väggar målad väv och plastmatta	

	WC, tvättställ, dusch
	Normal standard, normalt skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Samsung), torktumlare (Samsung), tvättbänk
	Golv plastmatta, väggar målade
	Normal standard, normalt skick. Nyare maskiner
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt skick. Äldre hus som har renoverats invändigt under 2000-talet.

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage</i>	Trästommer, träpanel
	Vidbyggt garage
	Låg standard, sämre skick
	Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad. 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 2025-09-03, 108 811 SEK, beslutsnummer: 12254602332: 2025-09-05, D-2025-00315966:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 290 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	18 000 kr	1956-06-13	56/2200A	
2	36 000 kr	1956-06-13	56/2200B	
3	36 000 kr	1995-09-13	95/5782	
4	56 000 kr	1997-01-30	97/793	
5	44 000 kr	1997-01-30	97/794	
6	100 000 kr	1997-10-10	97/6700	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 174 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 154 000 kr

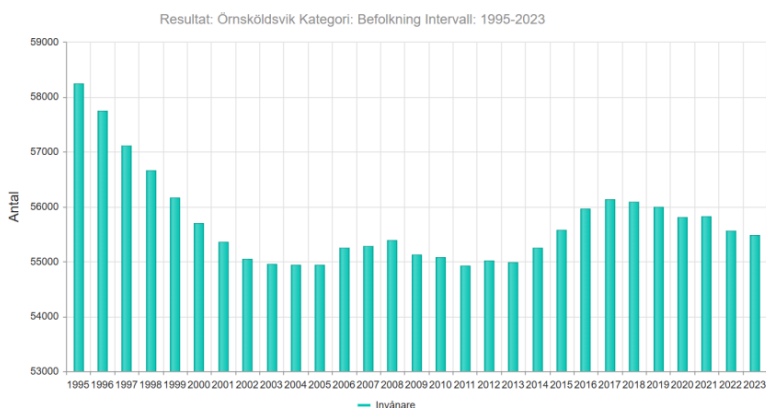
varav mark 20 000 kr

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

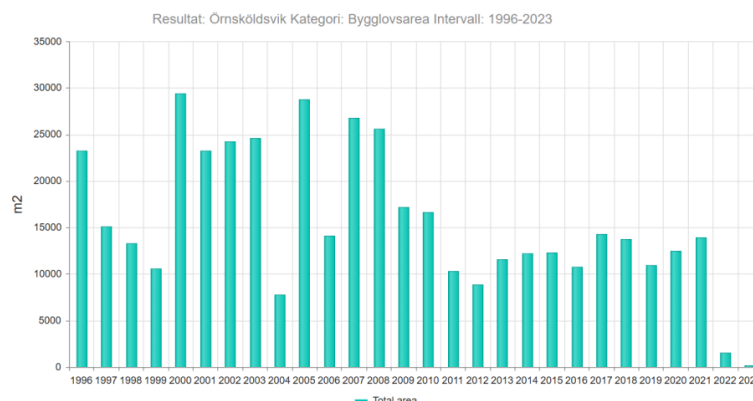
Örnsköldsviks kommun har en yta på cirka 8 428 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 348 och länsväg 335 är också viktiga vägar som kopplar Örnsköldsvik till omkringliggande områden. Örnsköldsviks kommun samarbetar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

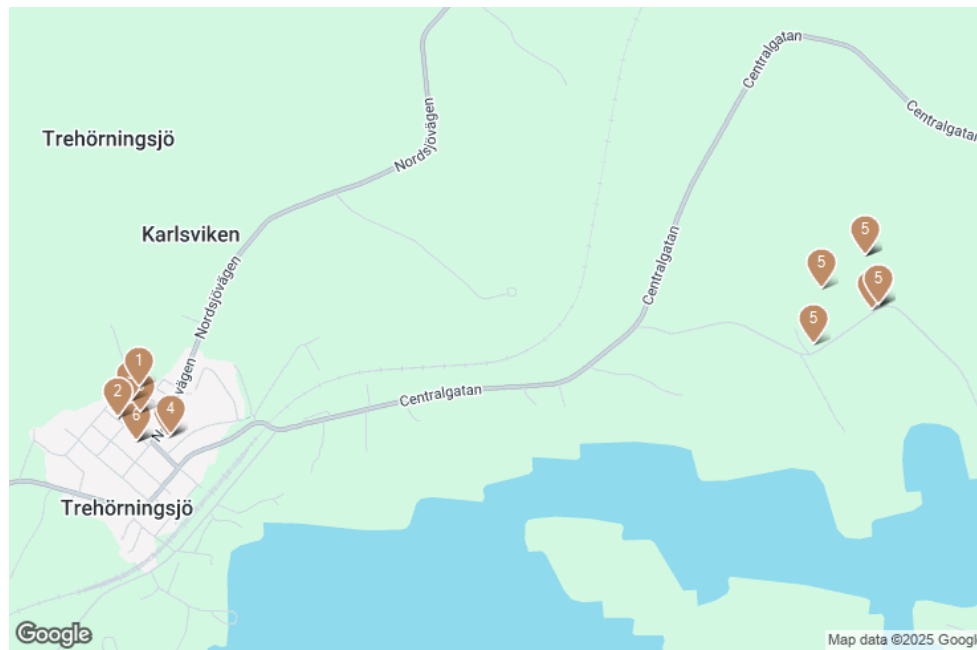
Byggnade i kommunen

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:

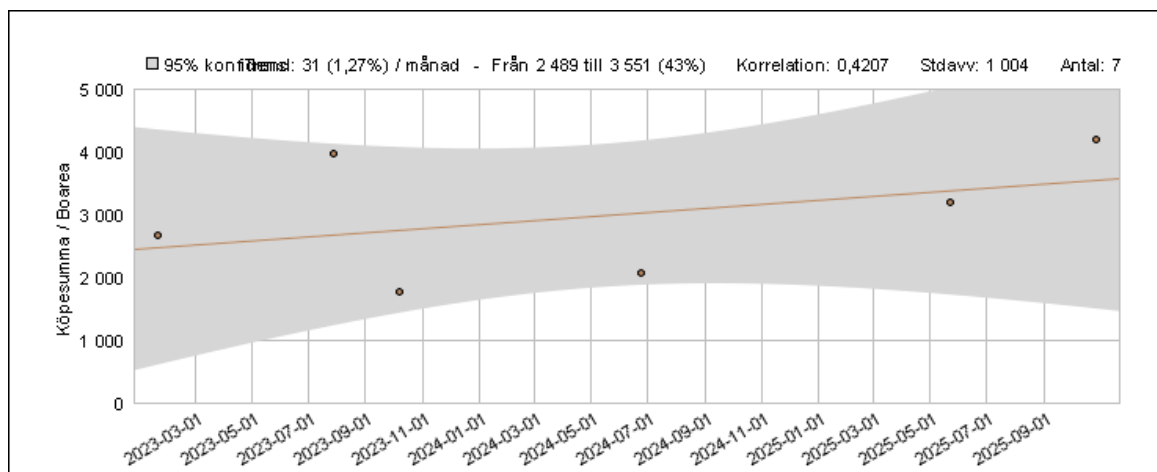


8.2 Ortsprisanalys

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 95 - 150 m², standardpoäng 23 - 47, byggår 1924 - 1968, areal tomt 1 023 - 3 736 m² under perioden 2023-01-20 och framåt.

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 200 000 - 480 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 083 - 4 210 kr/m² med medel 3 227 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,6 - 2,9 med medel 2,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std Byggår	Tomt Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Örnsköldsvik	Trehörningsjö 1:279	2025-10-27	95	45	26 1956	1 023 E	L	2,9	4 210	400 000
Örnsköldsvik	Trehörningsjö 1:263	2025-05-23	150	25	47 1924	1 690 E	L	1,6	3 200	480 000
Örnsköldsvik	Trehörningsjö 1:97 M.f.	2024-06-23	96		23 1968	3 736 E	L	2,0	2 083	200 000
Örnsköldsvik	Trehörningsjö 1:297	2023-07-28	117	75	37 1956	1 349 E	L	2,4	3 974	465 000
Örnsköldsvik	Trehörningsjö 1:263	2023-01-20	150	25	47 1924	1 690 E	L	1,6	2 666	400 000
Medel									2,1	3 227

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 400 000 kr, motsvarande 3 478 kr/m². Äldre fastighet som renoverats under 2000-talet bla. Kök och värmesystem.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

400 000 KRONOR
Fyrahundratusenkronor

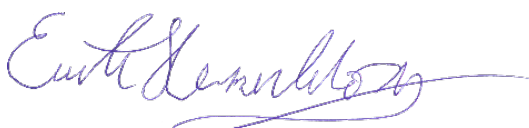
Bedömt värdeintervall 380 tkr - 420 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 478
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,30

Umeå 2025-12-29

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

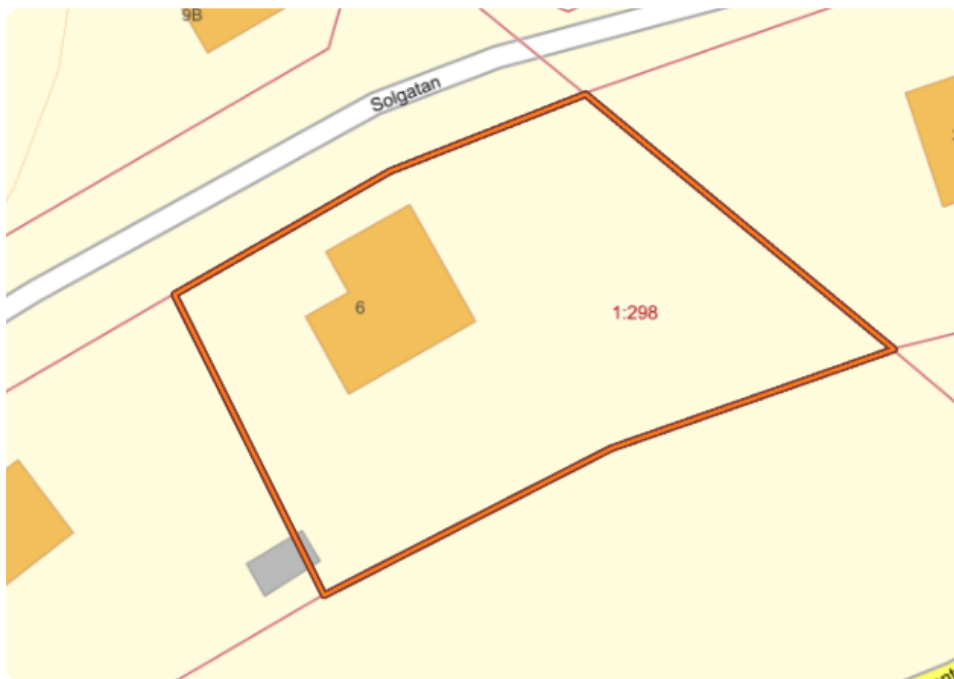
Bilaga I Foton utvändigt



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

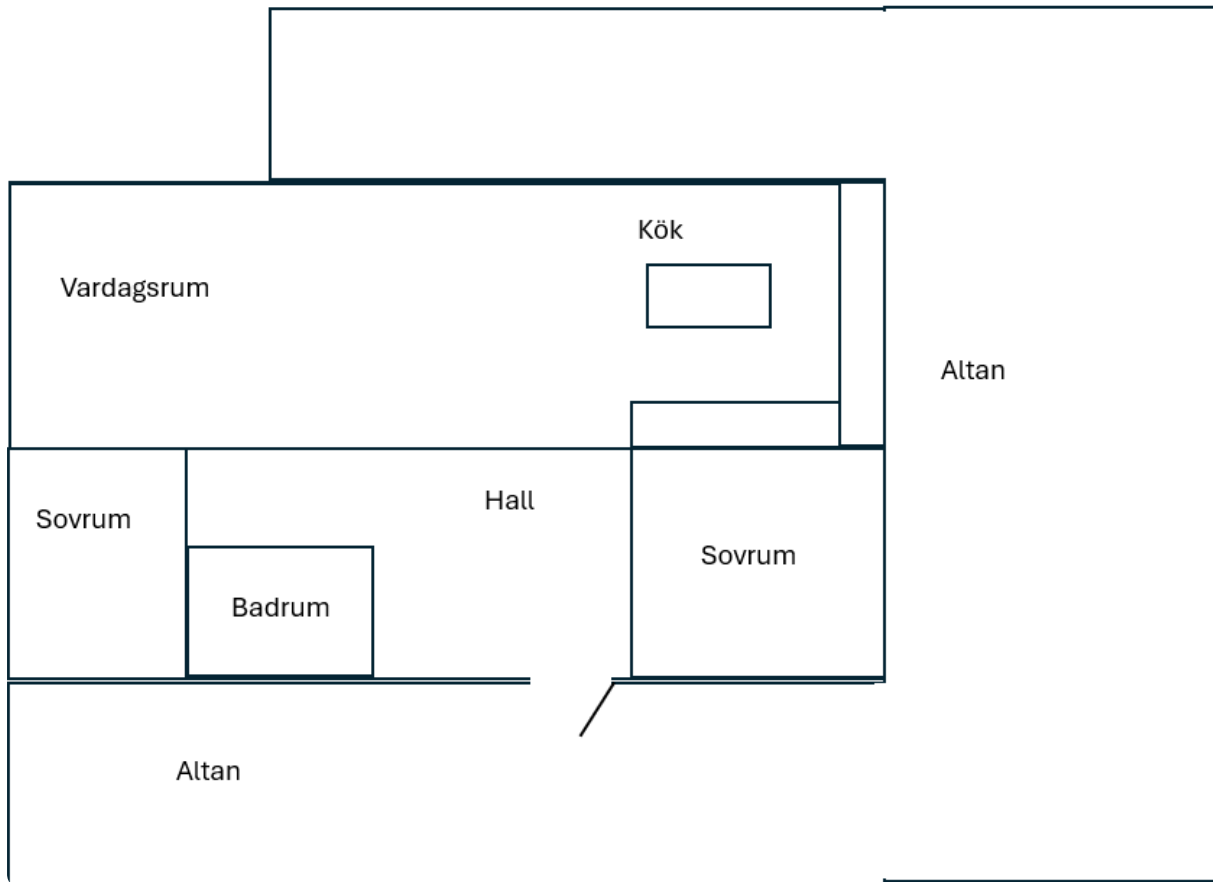


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

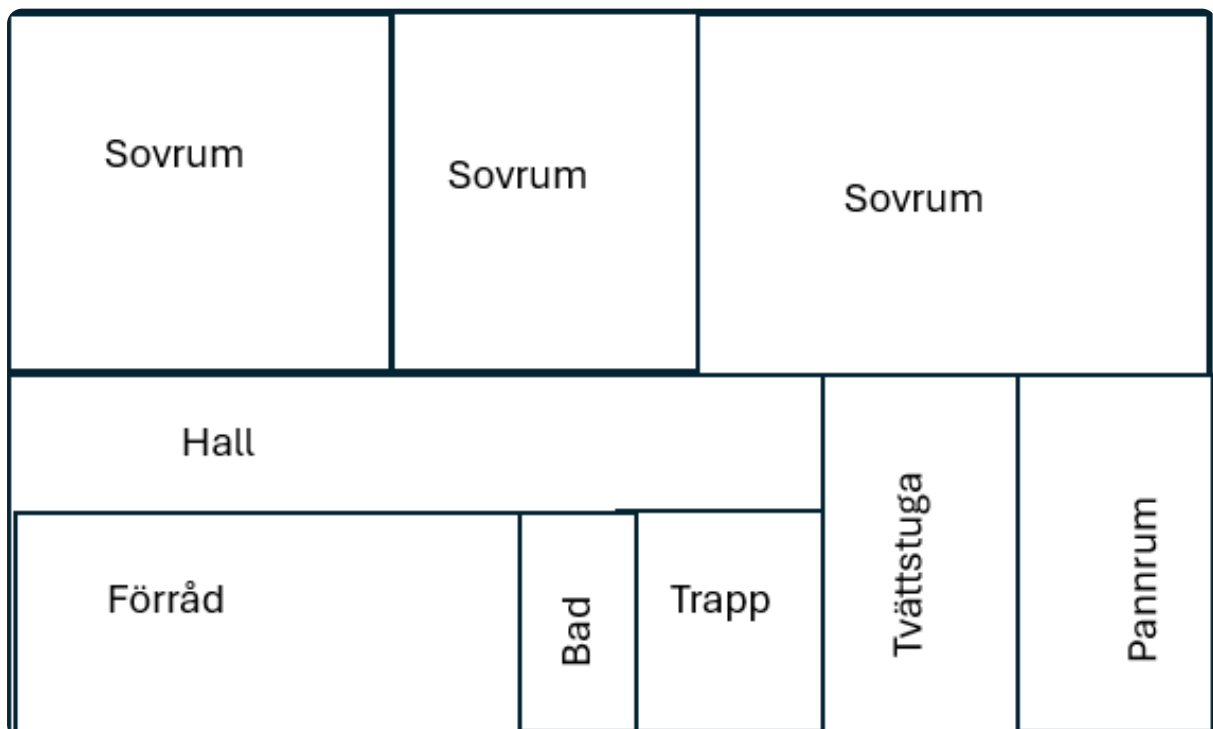


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entrepian. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Suterrängvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.