



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÖRNSKÖLDSVIK

Fastighetsbeteckning

ÖNSKA 1:153

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	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 2025-12-26.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÖRNSKÖLDSVIK ÖNSKA 1:153
Adress	Sandviksvägen 22 89631 Husum
Område	Grundsunda
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2213-25-22
Nybyggnadsår	1956
Värdeår	1956
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÖRNSKÖLDSVIK ÖNSKA 1:153 i Örnsköldsvik kommun ligger 28 km från centralorten och med , m till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 110 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 110 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage.

Markarealen uppgår till 1 414 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025
350 000 KRONOR
Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 333 tkr - 368 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 182
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,08

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 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2028-07-02, energiklass E.

Källa: Boverket.

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	1956-06-14	2284K-P56/0614/1
-	Laga kraft: -	
ERIK LARSTORPET 1:1		
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 1 414 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, träd och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor

Avstånd 28 km till kommunens centralort

Förskola/skola, vårdcentral, matbutik finns i närområdet.

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 1956	Källa: Metria
Boarea	110 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	110 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Förråd, pannrum, tvättstuga, bastu med dusch	
Entréväning	Hall, kök, badrum, vardagsrum, sovrum	
Våning 1 tr	Hall, wc, 3 sovrum.	
Grund	Källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Tegel	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Balkong och uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och plastmatta. Äldre, skador finns.	
Vägg	Målade och målade skivor. Äldre ytskikt med vissa skador	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till frånluftsvärmepump (Autotherm).	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Electrolux), sidebyside kyl/frys (LG)	
	Låg standard, sämre skick	

<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Låg standard, sämre skick. Äldre badrum med lägre standard
<i>Hygienrum 2</i>	WC WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Okänd modell) Golv plastmatta, väggar målade
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Äldre hus med äldre ytskick, genomgående eftersatt underhåll.

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage</i>	Platta, trästomme, träpanel, plåttak, el Garage med förråd. Normal standard, sämre skick Byggnadsarea: 40 m ² (uppskattad yta)
---------------	--

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbeler. 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 2025-07-30, 256 864 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-404376-25.: 2025-08-01, D-2025-00271125:1
Utmätning 2025-09-17, 272 844 kr, beslutsnummer 12254748234.: 2025-09-22, D-2025-00337977:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 280 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	15 600 kr	1955-10-26	55/2958A	
3	5 200 kr	1955-10-26	55/2958B	
4	26 100 kr	1955-10-26	55/2958C	
5	233 600 kr	2018-10-16	D-2018-00505942:2	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	22-IM4-55/2696.1
Beskrivning			
LEDNING MM			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: ÖRNSKÖLDSDVIK ÖNSKA 1:4,			
Last: Örnsköldsvik ÖNSKA 1:153			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 324 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 263 000 kr

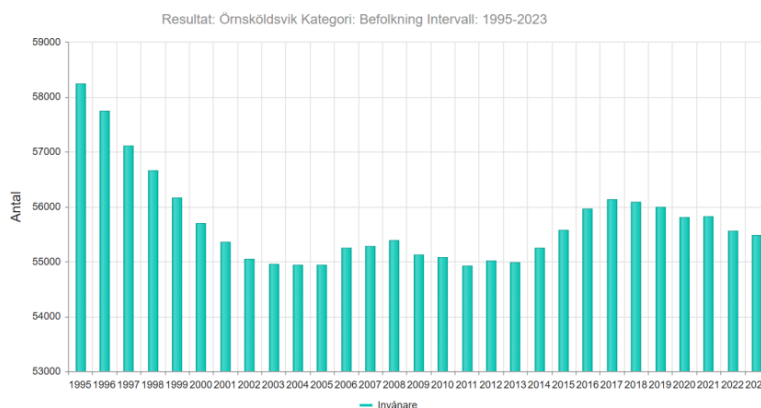
varav mark 61 000 kr

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

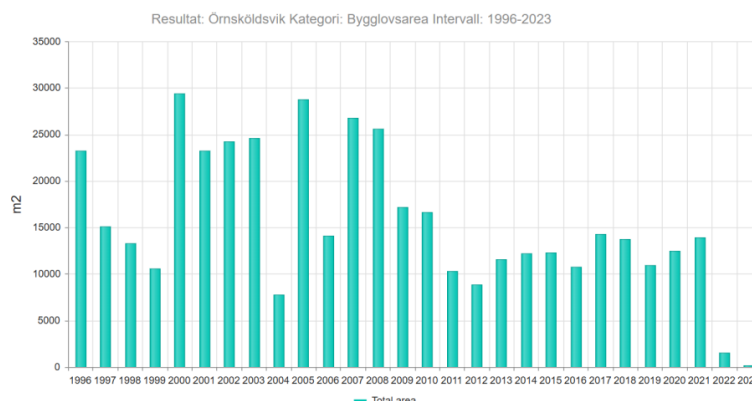
Örnsköldsviks kommun har en yta på cirka 8 428 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 348 och länsväg 335 är också viktiga vägar som kopplar Örnsköldsvik till omkringliggande områden. Örnsköldsviks kommun samarbetar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

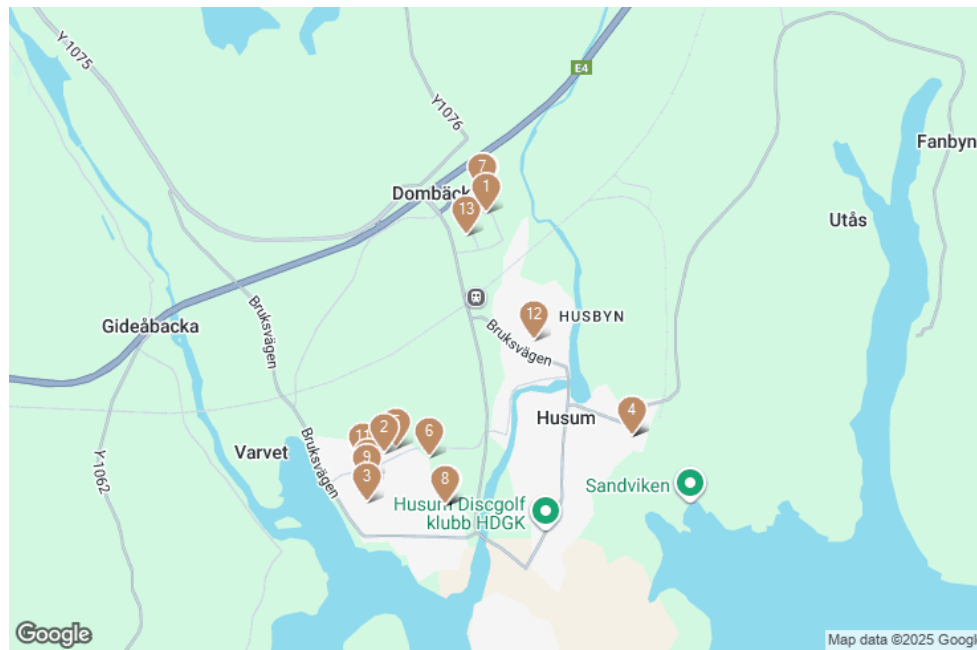
Byggnade i kommunen

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:

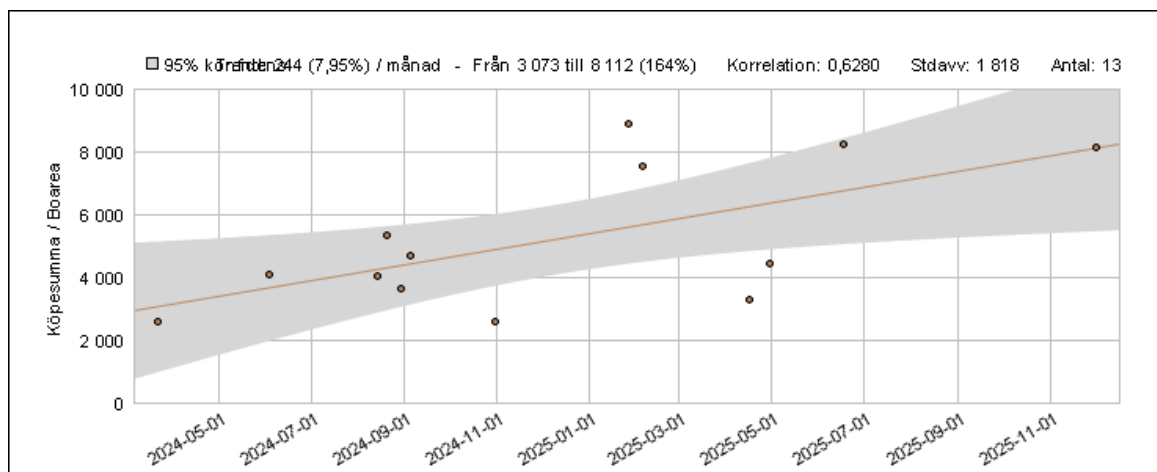


8.2 Ortsprisanalys

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 90 - 148 m², standardpoäng 21 - 50, byggår 1921 - 1969, areal tomt 498 - 2 000 m² under perioden 2024-03-22 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 270 000 - 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 608 - 8 888 kr/m² med medel 5 211 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 3,0 med medel 1,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Örnsköldsvik	Husum 2:87	2025-12-01	101	73	29	1960	825	E	L	2,3	8 168	825 000
Örnsköldsvik	Dombäck 1:373	2025-06-17	109	121	50	1968	1 090	E	L	1,7	8 256	900 000
Örnsköldsvik	Dombäck 1:323	2025-04-30	112	73	28	1960	1 665	E	L	1,4	4 464	500 000
Örnsköldsvik	Önska 1:163	2025-04-16	119	72	23	1956	1 197	E	L	1,5	3 277	390 000
Örnsköldsvik	Dombäck 1:376	2025-02-05	90	90	31	1969	1 040	E	L	1,9	7 555	680 000
Örnsköldsvik	Dombäck 1:239	2025-01-27	90	63	27	1948	1 908	E	L	3,0	8 888	800 000
Örnsköldsvik	Husum 2:112	2024-10-31	138	85	26	1963	1 005	E	L	1,0	2 608	360 000
Örnsköldsvik	Dombäck 1:133	2024-09-05	127	65	28	1938	2 000	E	L	1,8	4 724	600 000
Örnsköldsvik	Dombäck 1:318	2024-08-29	123	4	28	1961	935	E	L	1,3	3 658	450 000
Örnsköldsvik	Dombäck 1:341	2024-08-20	112	92	24	1966	1 005	E	L	2,5	5 357	600 000
Örnsköldsvik	Dombäck 1:350	2024-08-14	148	125	25	1964	995	E	L	2,1	4 054	600 000
Örnsköldsvik	Husum 1:18	2024-06-03	130	62	25	1921	498	E	L	2,4	4 115	535 000
Örnsköldsvik	Husum 2:63	2024-03-22	103	68	21	1966	850	E	L	1,4	2 621	270 000
Medel										1,9	5 211	

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt, K/T=Köpeskilling/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 350 000 kr, motsvarande 3 182 kr/m². Huset är kallt ställt och har lägre standard, genomgående eftersatt underhåll.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

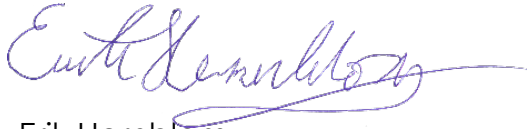
Bedömt värdeintervall 333 tkr - 368 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 182
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,08

Umeå 2025-12-29

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqwist
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



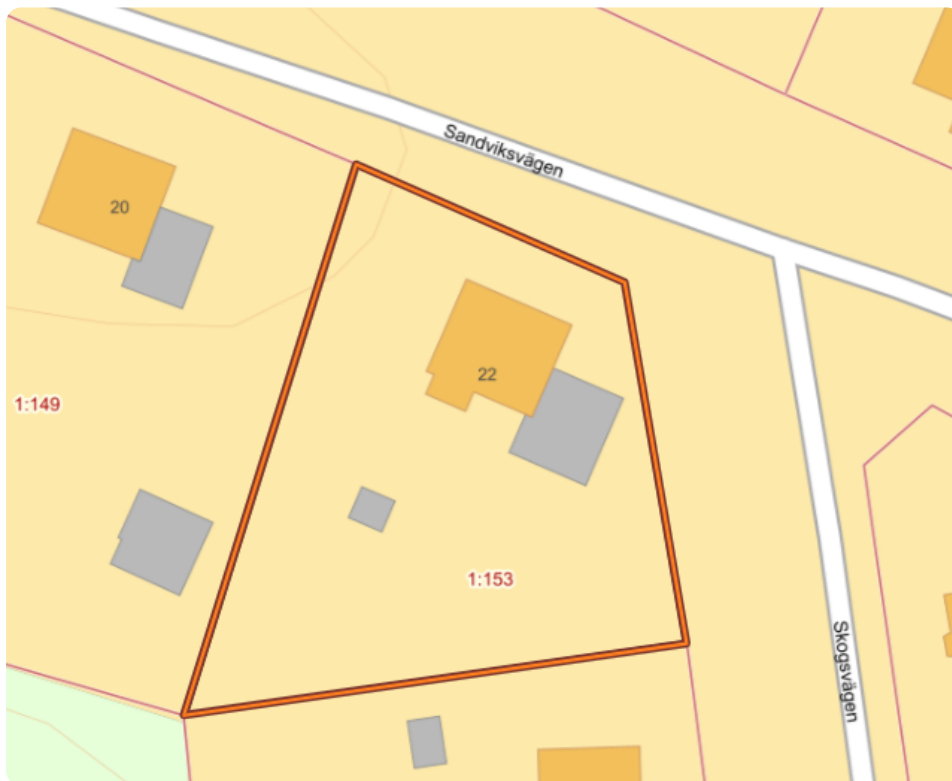
Bilaga I Foton utvändigt



Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

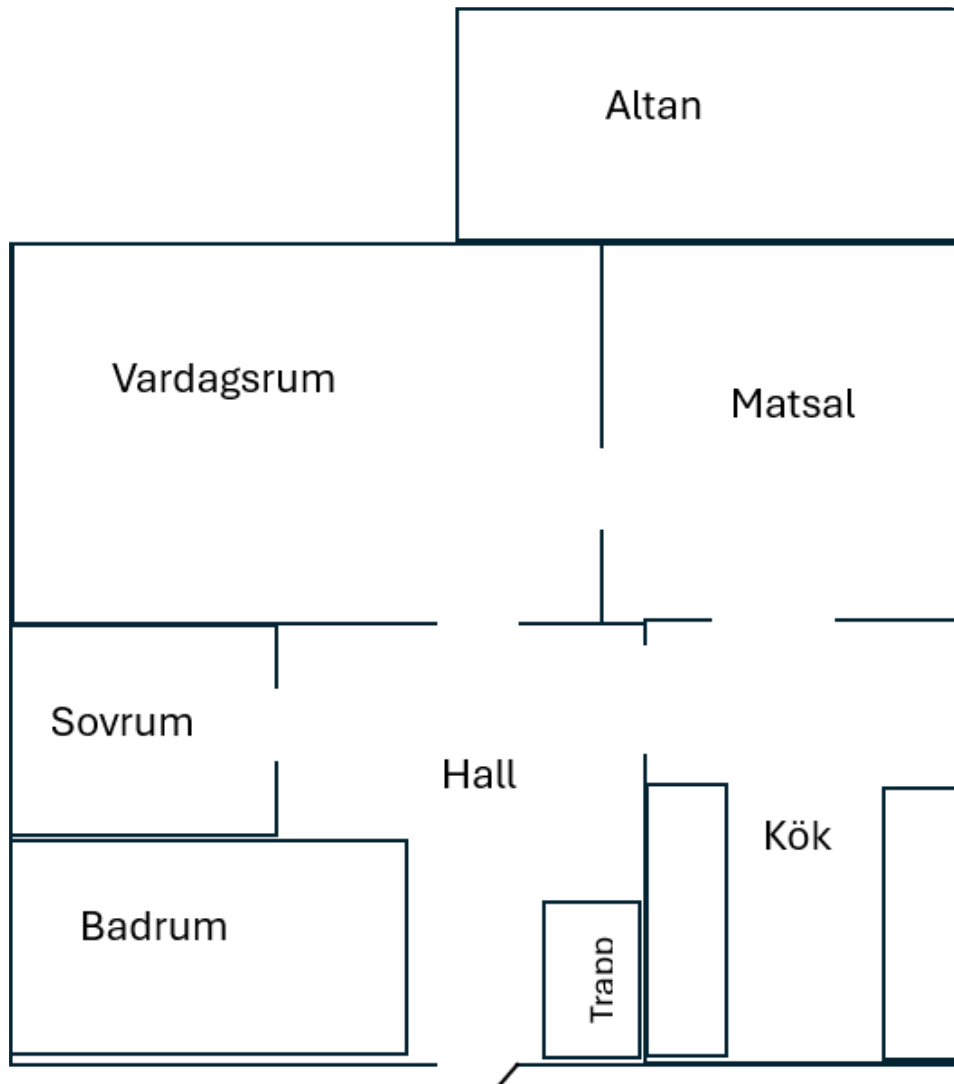


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

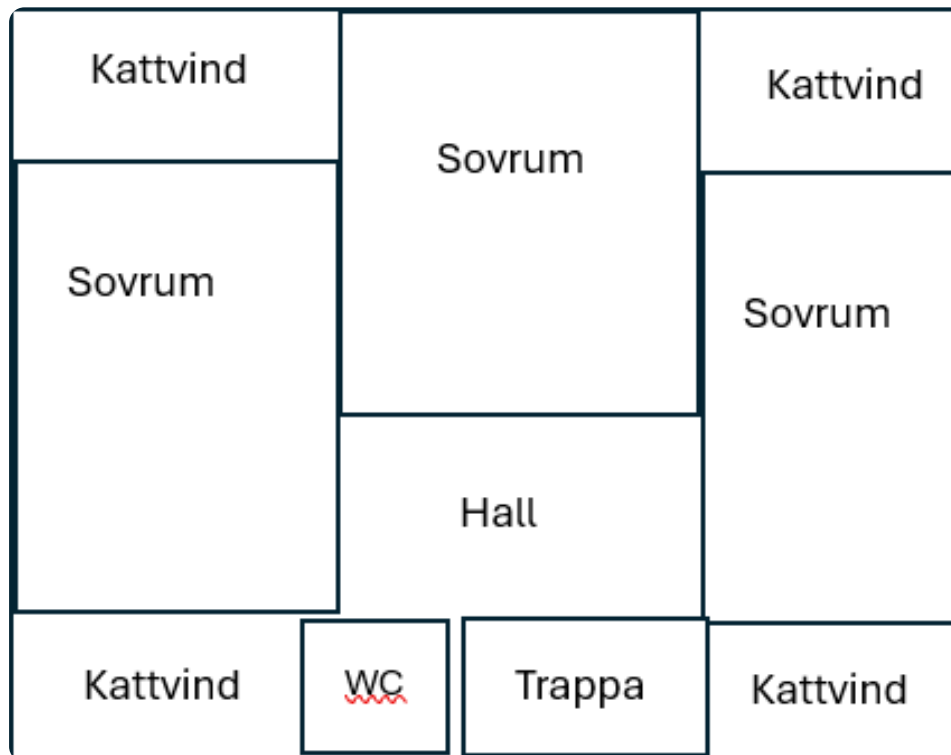


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning.entréplan Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



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