



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÖRNSKÖLDSVIK

Fastighetsbeteckning

NORRSVEDJE 2:45

Värdetidpunkt

2025-11-25



Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värbolsvägen 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

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 2025-11-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÖRNSKÖLDSVIK NORRSVEDJE 2:45
Adress	Mazurkavägen 28 89331 Bjästa
Område	Nätra
Upplåtelseform	
D-nr	F-2028-25-22
Nybyggnadsår	1969
Värdeår	1969
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÖRNSKÖLDSVIK NORRSVEDJE 2:45 i Örnsköldsvik kommun ligger 2 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak betongpannor. Boarean uppgår till 104 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage med förråd.

Markarealen uppgår till 900 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025 450 000 KRONOR Fyrahundrafemtiotusen kronor
Bedömt värdeintervall 428 tkr - 473 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 327
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,00

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 2025-11-24 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2029-10-31, energiklass E.
Källa: Boverket.

4.2 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
BYGGNADSPLAN	1965-04-29	2284K-P65/0429/2
-	Laga kraft: -	
NORRSVEDJE BY		
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 900 m²

Obebyggda delar Gräsmatta och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor

Avstånd 2 km till kommunens centralort
2 km till f-9 skola, vårdcentral och matbutik.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät
Avstängt *
Elen var vstängd vid besiktningen.

Vatten Kommunalt
Avstängt *
Vattnet var avstängt vid besiktningen.

Avlopp Kommunalt
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Ja

- *) 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 1969	Källa: Metria
Boarea	104 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, kök, badrum, tvättstuga, 3 sovrum, vardagsrum, wc	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas	
Yttertak	Betongpannor	
Balkong & uteplats	Inglasad uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och laminat. Laminat golven har rest sig.	
Vägg	Målade och tapet	
Tak	Målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Regina), köksfläkt (Franke), diskmaskin (Electrolux), kyl (Elektro Helios)	
	Rakt kök med matplats	
	Låg standard, sämre skick. Äldre kök med lägre standard.	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar målad väv	

	WC, tvättställ, duschkabin
	Låg standard, sämre skick. Äldre badrum med lägre standard
Hygienrum 2	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målade väv
	WC, tvättställ
	Låg standard, sämre skick. Äldre standard och skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Cylinda), tvättbänk
	Golv plastmatta, väggar målade
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Äldre hus med delvis eftersatt underhåll.

5.5 Övrig byggnad

Garage med förråd	Trästomme, träpanel plåttak, uppgift saknas
	Vidbyggt garage med förråd på baksida.
	Normal standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 40 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	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. 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 2025-07-24, 464 751 SEK jämte ränta och kostnader (T 1167-25): 2025-08-27, D-2025-00301112:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 518 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	45 500 kr	1969-09-17	69/4311	
2	36 400 kr	1969-09-17	69/4312	
3	9 100 kr	1969-09-17	69/4313	
4	41 000 kr	1974-03-20	74/1464	
5	79 000 kr	1977-08-24	77/5211	
6	214 000 kr	2018-08-29	D-2018-00422884:2	
7	93 000 kr	2020-09-23	D-2020-00390030:1	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
KRAFTLEDNING	LAST	OFFICIALSERVITUT	22-IM4-49/2631.1

Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: -
Last: Örnsköldsvik NORRSVEDJE 2:45

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 452 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 360 000 kr

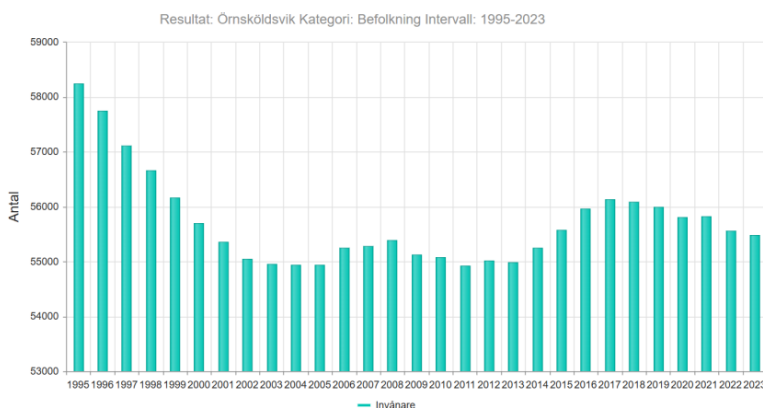
varav mark 92 000 kr

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 Överhörns 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

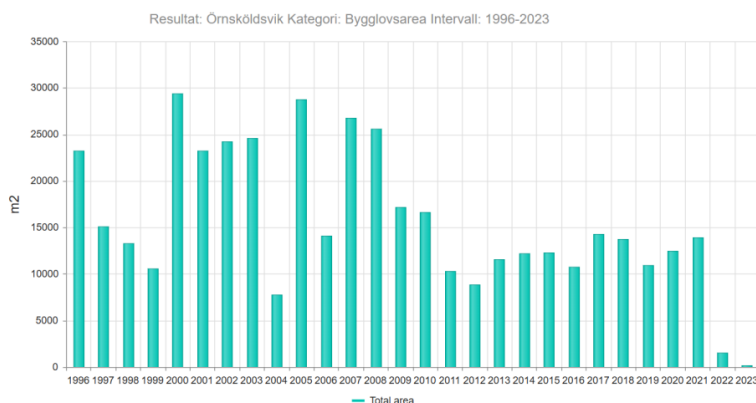
Örnsköldsviks kommun har en yta på cirka 8 428 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 348 och länsväg 335 är också viktiga vägar som kopplar Örnsköldsvik till omkringliggande områden. Örnsköldsviks kommun samarbetar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

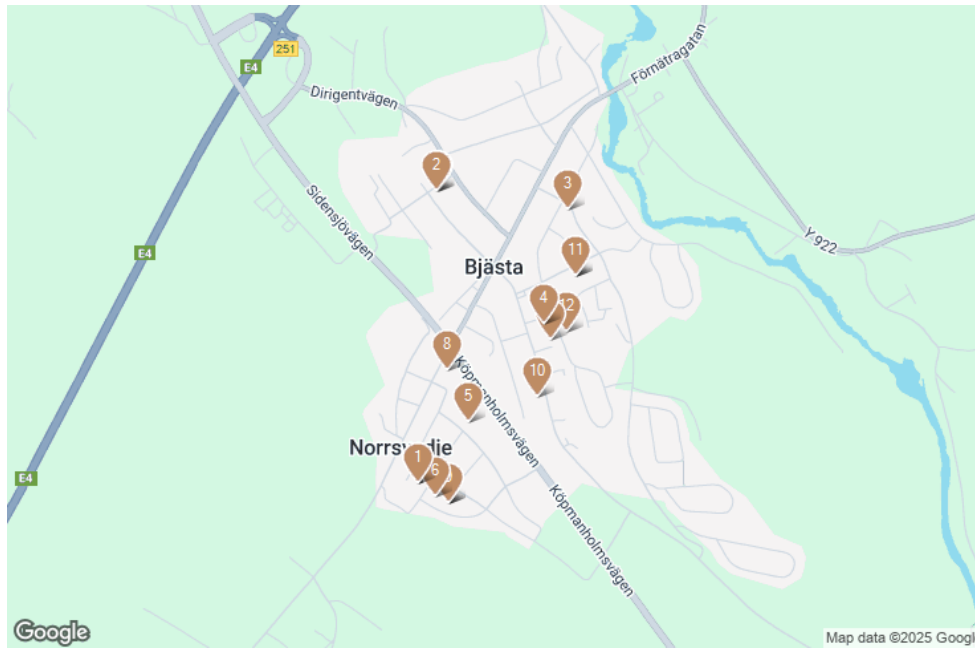
Byggande i kommunen

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:

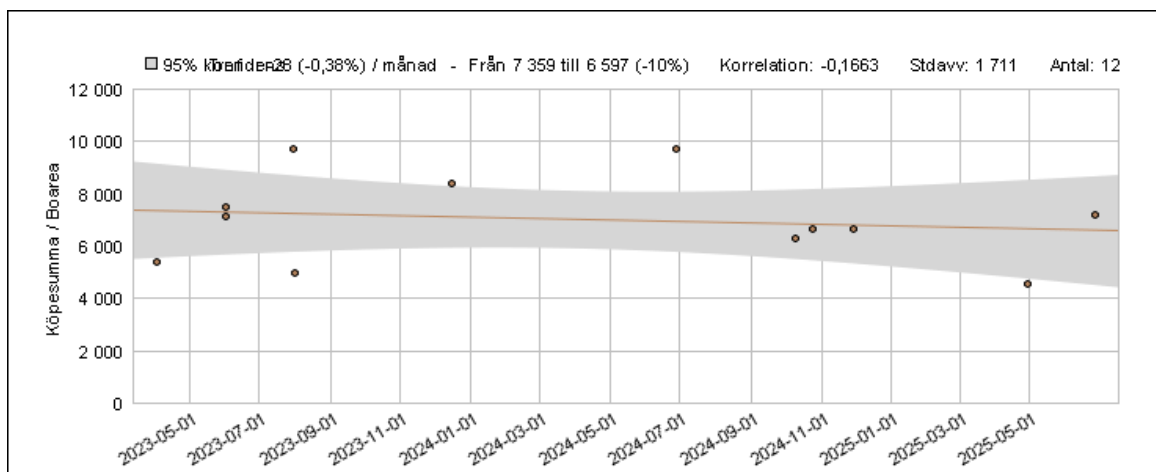


8.2 Ortsprisanalys

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 - 127 m², standardpoäng 24 - 29, byggår 1947 - 1974, areal tomt 800 - 1 415 m² under perioden 2023-04-03 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 450 000 - 950 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 545 - 9 693 kr/m² med medel 7 019 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,5 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Örnsköldsvik	Norrsvedje 2:28	2025-06-27	94	65	29	1962	800	E	L	1,4	7 180	675 000
Örnsköldsvik	Bjästa 5:30	2025-04-30	99	59	26	1954	1 105	E	L	1,1	4 545	450 000
Örnsköldsvik	Bjästa 3:81	2024-11-29	109	65	24	1959	887	E	L	1,8	6 651	725 000
Örnsköldsvik	Bjästa 3:43	2024-10-25	90	74	26	1952	1 375	E	L	1,5	6 666	600 000
Örnsköldsvik	Norrsvedje 1:63	2024-10-10	127	77	25	1974	1 085	E	L	1,4	6 299	800 000
Örnsköldsvik	Norrsvedje 2:31	2024-06-27	98	60	26	1960	875	E	L	2,5	9 693	950 000
Örnsköldsvik	Bjästa 3:48	2023-12-15	101	61	26	1947	1 415	E	L	2,3	8 415	850 000
Örnsköldsvik	Norrsvedje 2:25	2023-08-01	120	72	29	1947	1 335	E	L	1,3	5 000	600 000
Örnsköldsvik	Norrsvedje 2:33	2023-07-31	98	65	26	1962	865	E	L	2,4	9 693	950 000
Örnsköldsvik	Bjästa 2:65	2023-06-02	93	105	28	1957	1 125	E	L	1,6	7 526	700 000
Örnsköldsvik	Bjästa 3:66	2023-06-02	119	78	27	1962	1 160	E	L	1,8	7 142	850 000
Örnsköldsvik	Bjästa 3:74	2023-04-03	120	72	26	1961	1 335	E	L	1,4	5 416	650 000
Medel										1,7	7 019	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Utplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillig/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets hörnläge samt låg standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 450 000 kr, motsvarande 4 327 kr/m². Fastigheten har stått kall och golven har rest sig.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

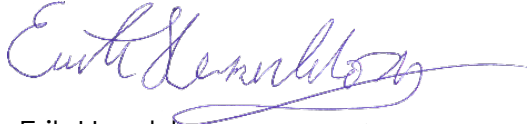
Bedömt värdeintervall 428 tkr - 473 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 327
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,00

Umeå 2025-11-28

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

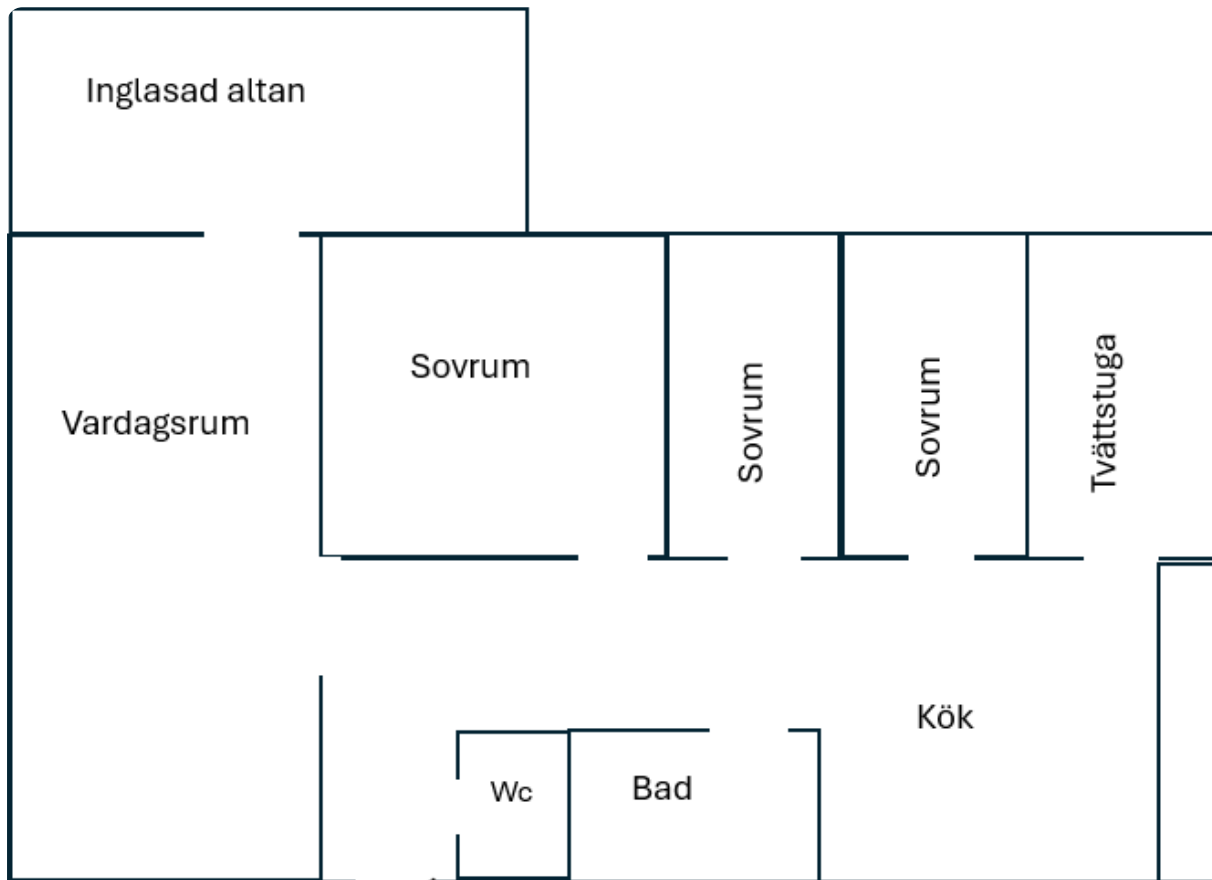


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.