

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>ÖRNSKÖLDSVIK</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>EDEN 4:4</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2025-12-07</b>



Foto huvudbyggnad, äldre ladugård, äldre förråd.

## 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 .....	19
	Bilaga III Planritning .....	21

## **1 Uppdraget**

### **1.1 Uppdragsgivare**

VärderingsInstituten 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 VärderingsInstituten Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

### **1.3 Värdetidpunkt**

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-07.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÖRNSKÖLDSVIK EDEN 4:4
Adress	Vik 117 89391 Bjästa
Område	Nätra
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2091-25-22
Nybyggnadsår	1986
Värdeår	1986
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

EDEN 4:4 i Örnsköldsvik kommun ligger 9 km från centralorten och med 9 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med torpargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 99 m<sup>2</sup>, fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom fd ladugård med carport, garage, garage/förråd, gäststuga och carport.

Markarealen uppgår till 18 115 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar, träd och naturmark.

### 2.3 Marknadsvärde

<b>Marknadsvärde per december 2025</b> <b>700 000 KRONOR</b> <b>Sjuhundratusenkronor</b>
<b>Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr</b>

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>7 071</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,40</b>

### **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 2035-03-11, energiklass D.  
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 utom planlagt område.

### 5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	18 115 m <sup>2</sup>
<i>Obebyggda delar</i>	Gräsmatta, buskar, träd och naturmark
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Gles bebyggelse
<i>Avstånd</i>	9 km till kommunens centralort 9 km till Bjästa där det finns f-9 skola, vårdcentral, matbutik etc.

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Elen var på vid besiktningen.
<i>Vatten</i>	Kommunalt Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion. Vid besiktningen var vattnet avstängt.
<i>Avlopp</i>	Enskilt Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Bredband via fiber</i>	Nej

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

### 5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande	
<i>Ålder</i>	Byggår 1986	<i>Källa: Metria</i>
<i>Boarea</i>	99 m <sup>2</sup>	<i>Källa: Metria</i>
	Fördelat på 4 rum och kök	
<i>Biarea</i>	0 m <sup>2</sup>	
<i>Våningar</i>	Ett plan	

<i>Entréväning</i>	Hall, tvättstuga, kök, tre sovrum, vardagsrum, badrum
<i>Grund</i>	Torpargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Träpanel
<i>Fönster</i>	3-glas
<i>Yttertak</i>	Plåt
<i>Balkong &amp; uteplats</i>	Inglasad uteplats
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Plastmatta och laminat. Äldre, skador finns.
<i>Vägg</i>	Tapet och målade. Äldre ytskikt
<i>Tak</i>	Panel
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till frånluftsvärmepump.
<i>Eldstad</i>	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Mekanisk ventilation
<i>Kök</i>	Spishäll, ugn inbyggd (Husqvarna), micro inbyggd (Husqvarna), köksfläkt (Elvita), diskmaskin (Cylinda), kyl (Electrolux), frys (Electrolux)  Vinkel kök med matplats.  Normal standard, normalt skick. Äldre med normalt skick och standard.
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta  WC, tvättställ, duschkabin  Låg standard, sämre skick. Äldre badrum med lägre standard
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Evita), torktumlare (Electrolux), tvättbänk  Golv plastmatta, väggar plastmatta  Normal standard, normalt skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, sämre skick. Fastigheten har delvis eftersatt underhåll.

## 5.5 Övriga byggnader

*Fd ladugård med carport, garage* Stomme i leca och trä, fasad puts och trä, plåttak., uppgift saknas

	Äldre ladugård med loge, carport, garage. Låg standard, sämre skick. Äldre, låg standard och skick. Byggnadsarea: 90 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
<i>Garage/förråd</i>	Trästomme, träpanel plåttak., uppgift saknas Äldre garage/förrådslänga Låg standard, sämre skick. Äldre, låg standard och skick. Byggnadsarea: 200 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
<i>gäststuga</i>	Trästomme, träpanel, plåttak, uppgift saknas Normal standard, normalt skick Byggnadsarea: 10 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
<i>Carport</i>	Trästomme, trä/plast fasad, plåttak., uppgift saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 25 m <sup>2</sup> (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. 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, 606 434 sek, beslutsnummer 12254600211: 2025-09-05, D-2025-00315965:1  
Utmätning 2025-09-03, 606 434 sek, beslutsnummer 12254600005: 2025-09-05, D-2025-00315967:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 666 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	336 000 kr	1986-10-15	86/12499	
2	120 000 kr	1986-10-15	86/12500	
3	56 000 kr	2003-06-06	03/8852	
4	38 000 kr	2007-08-30	07/17065	
5	116 000 kr	2019-02-07	D-2019-00090163:1	

### 7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 499 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 405 000 kr

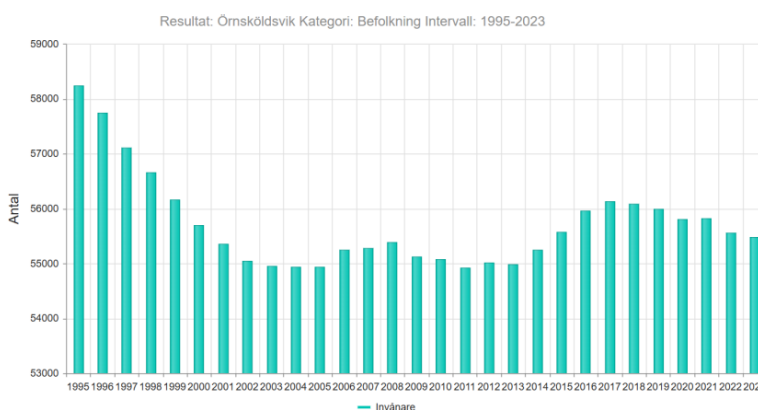
varav mark 94 000 kr

## 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

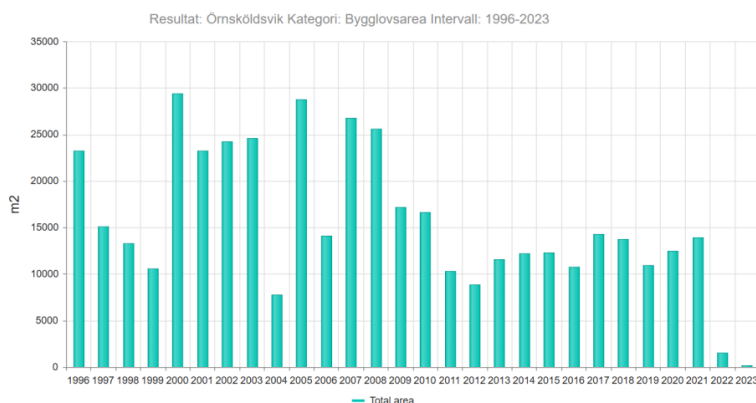
Örnsköldsviks kommun har en yta på cirka 8 428 km<sup>2</sup>. Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E4 som passerar genom kommunen. Riksväg 348 och länsväg 335 är också viktiga vägar som kopplar Örnsköldsvik till omkringliggande områden. Örnsköldsviks 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.

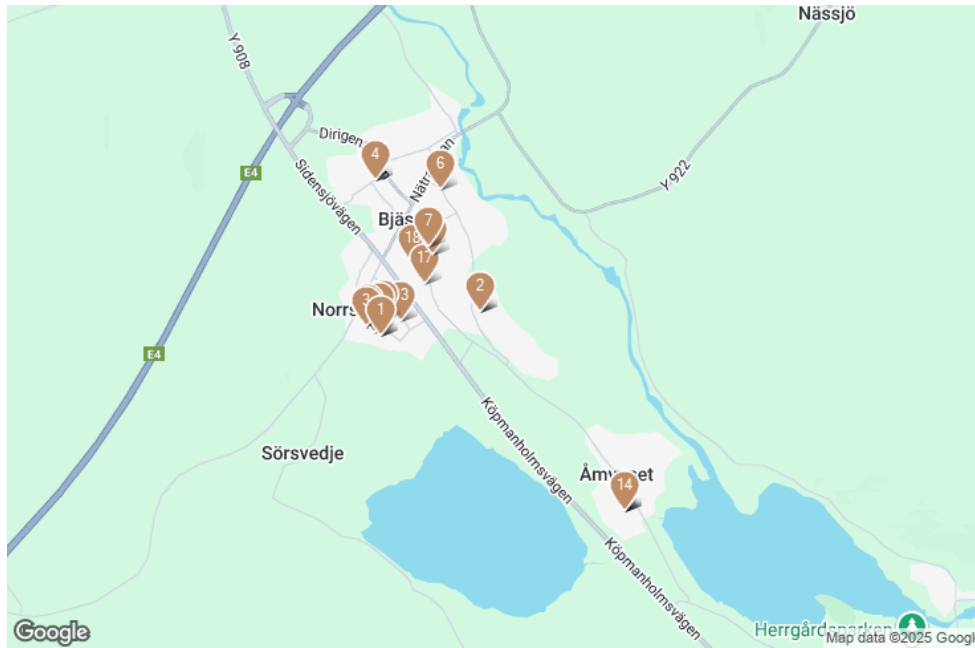
## Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan under knappt något (år 2023) till nästan 15 000 m<sup>2</sup> (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

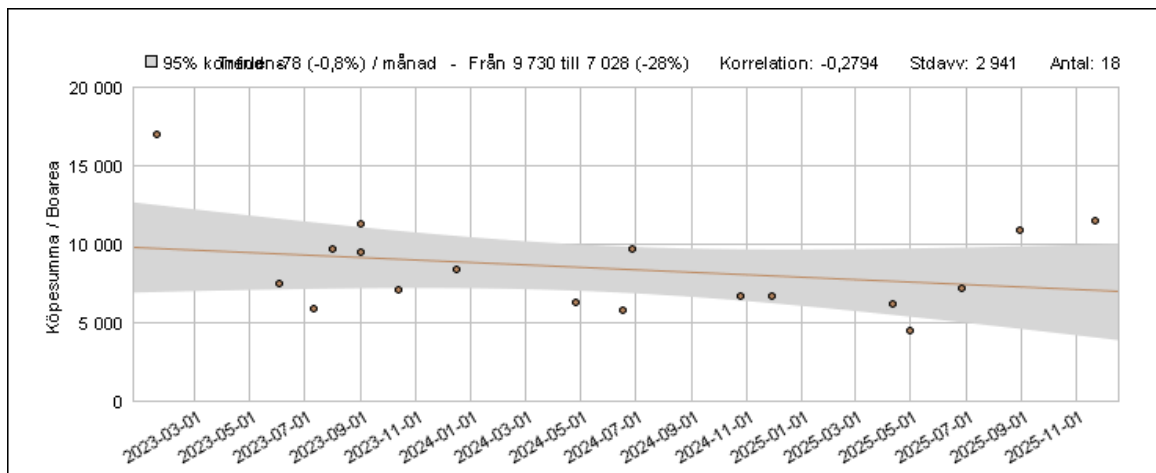


## 8.2 Ortsprisanalys

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 - 109 m<sup>2</sup>, standardpoäng 24 - 39, byggår 1947 - 1982, areal tomt 775 - 1 415 m<sup>2</sup> under perioden 2023-01-18 och framåt.

Sökningen genererade 18 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 450 000 - 1 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 545 - 17 021 kr/m<sup>2</sup> med medel 8 441 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,9 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Örnsköldsvik	Norrsvedje 2:33	2025-11-21	98	65	26	1962	865	E L	2,6	11 479	1 125 000	
Örnsköldsvik	Bjästa 10:61	2025-08-29	103	123	32	1970	1 055	E L	1,8	10 922	1 125 000	
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	Norrsvedje 2:27	2025-04-11	96	64	32	1962	800	E L	1,1	6 250	600 000	
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 2:31	2024-06-27	98	60	26	1960	875	E L	2,5	9 693	950 000	
Örnsköldsvik	Norrsvedje 1:51	2024-06-17	103	103	32	1971	965	E L	1,2	5 776	595 000	
Örnsköldsvik	Norrsvedje 1:56	2024-04-26	103		31	1971	870	E L	1,4	6 310	650 000	
Örnsköldsvik	Bjästa 3:48	2023-12-15	101	61	26	1947	1 415	E L	2,3	8 415	850 000	
Örnsköldsvik	Norrsvedje 2:43	2023-10-13	103	120	33	1968	1 010	E L	1,3	7 087	730 000	
Örnsköldsvik	Norrsvedje 2:68	2023-09-01	95	95	33	1971	1 040	E L	1,7	9 473	900 000	
Örnsköldsvik	Bjästa 2:133	2023-09-01	106	22	34	1982	775	E L	1,4	11 320	1 200 000	
Örnsköldsvik	Norrsvedje 2:33	2023-07-31	98	65	26	1962	865	E L	2,4	9 693	950 000	
Örnsköldsvik	Bjästa 10:61	2023-07-10	103	123	32	1970	1 055	E L	1,1	5 922	610 000	
Örnsköldsvik	Bjästa 2:65	2023-06-02	93	105	28	1957	1 125	E L	1,6	7 526	700 000	
Örnsköldsvik	Bjästa 3:86	2023-01-18	94	80	39	1967	1 075	E L	2,9	17 021	1 600 000	
Medel											1,7	8 441

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Uppåtelseform; L=Lagfari, T=Tomträtt, K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets ocentrala läge samt normal standard. Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 700 000 kr, motsvarande 7 071 kr/m<sup>2</sup>. Delvis eftersatt underhåll. De flesta komplementbyggnader är äldre och i sämre skick.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per december 2025**

**700 000 KRONOR**  
**Sjuhundratusen kronor**

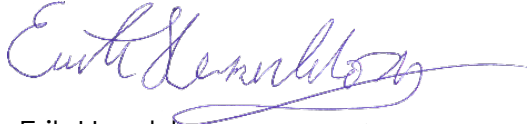
**Bedömt värdeintervall 665 tkr - 735 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>7 071</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,40</b>

Umeå 2025-12-09

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Erik Hernblom  
Jägmästare & Civilekonom



Lars Lindqvist  
Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer.



Foto huvudbyggnad, rödmålad träpanel med vita detaljer.



Foto fd ladugård vit puts och rödmålad träpanel med carports.



Foto äldre garage/förråd med rödmålad träpanel.



Foto carport,

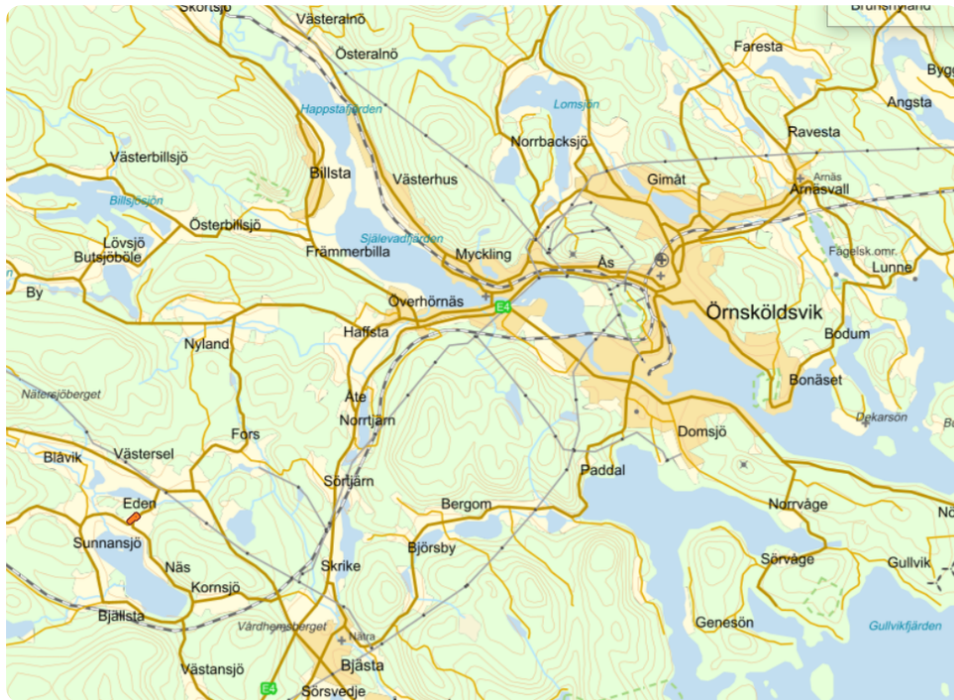


Foto, gäststuga, rödmålad träpanel, vitadetaljer.

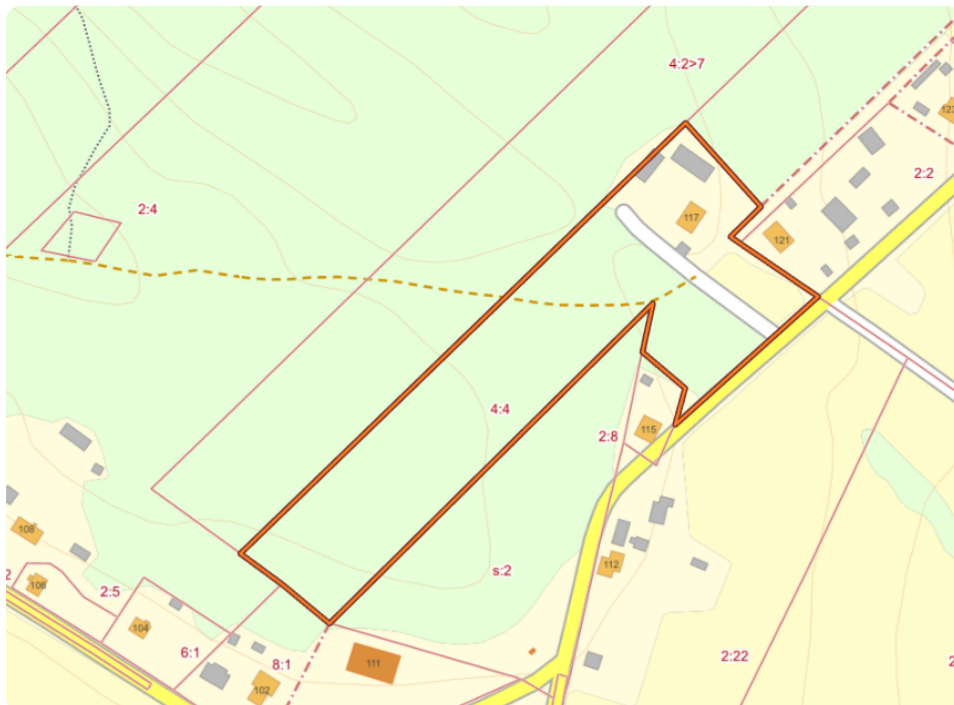


Foto del av tomt.

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

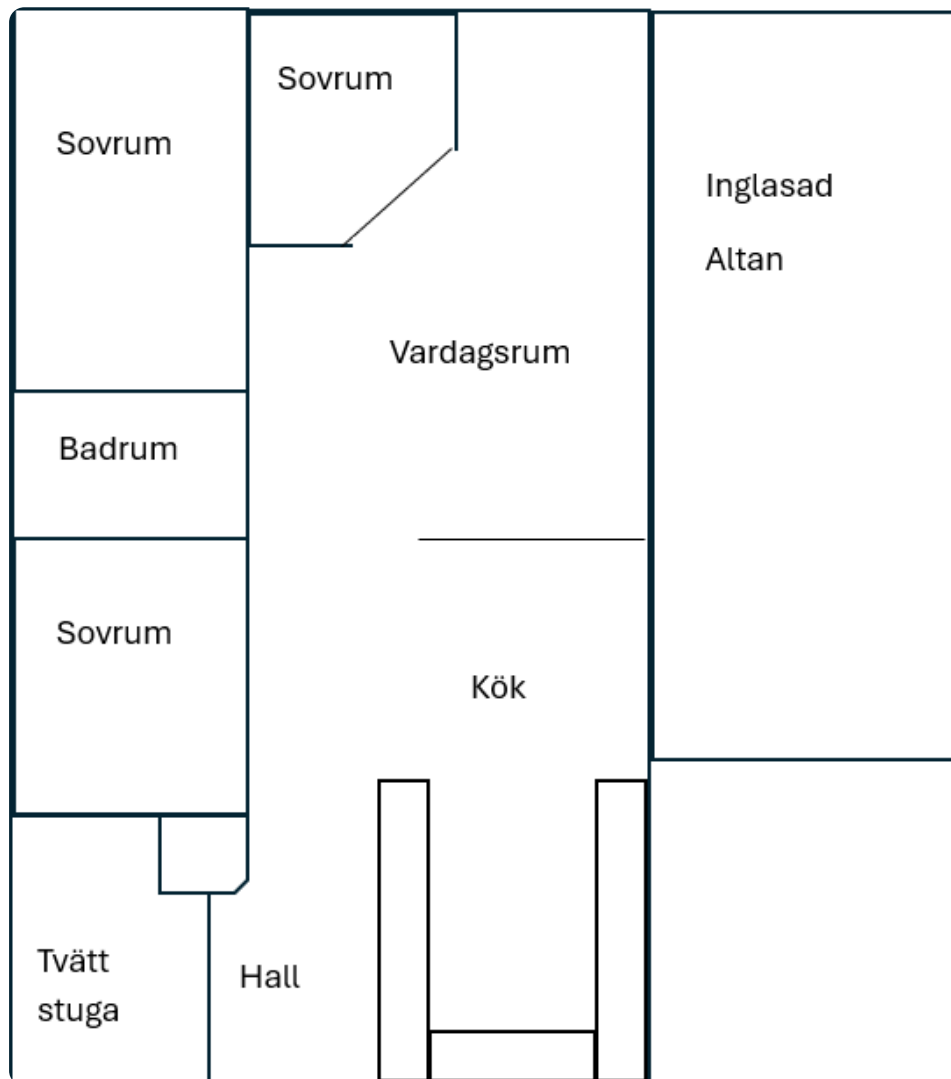


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.