

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Örnsköldsvik

Fastighetsbeteckning

Mellansel 2:90

Värdetidpunkt

Oktober 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasad i brunt tegel, vitmålade detaljer samt grön gräsmatta.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Örnsköldsvik Mellansel 2:90	Lagfaren ägare	F-1372-25-22
Objektets adress	Granvägen 4 895 40 Mellansel	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-09-22

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1977. Uppförd i 2 våningar varav en i suterräng.
Boarea	159 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 6 rum och kök
Biarea	49 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	809 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och grusad uppfart.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Mellansel, ca 34 km från Örnsköldsvik och 11 km från Bredbyn, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och natur. Förskola, skola och matbutik finns i närområdet. Ytterligare utbud med service finns i Bredbyn.
Övrig byggnad	Saknas
Övrigt	

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

400 000 kronor

Bedömt värdeintervall 350 000 – 425 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 516 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,08
---------------	--------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-10-04

VärderingsInstitutet Norra AB



Erik Hernblom
Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist
Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	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. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist i närvaro av representant för fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar varav en i suterräng.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1977
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta/källargrund Trä Träpanel/tegel 2 och 3-glas Betongpannor Direktverkande el/vattenburen via radiatorer. värmepump samt vedkamin. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Mekanisk frånluft
Planlösning	Våning 1	Suterräng med hall, gillestuga, sovrums, bastu/badrum, tvättstuga garage.
	Våning 2	Entréplan med 3 sovrums, vardagsrum, kök, badrum
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Äldre med normal standard.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Elektro-Helios), fläkt (Futurum).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre/WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	Äldre/ WC/Dusch. Vägg med plastmatta/gips. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Tvättstuga	Utrustning	Påbörjad renovering
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta/textil/betong.
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Träpanel
Övrigt		Diskmaskin och kyl/frys ägs av nuvarande hyresgäst.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Generellt eftersatt underhåll. Äldre besiktningsprotokoll från 2021 indikera på förhöjda fuktkvoter på vind, förhöjd fuktkvot i syll samt att hygienrummen är i behov av renovering.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 370 000 kr, varav byggnad 333 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 37 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 394 800 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.

Övrigt	
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.	

Övrigt	
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).
Försäkring	Uppgift om försäkring ej verifierad.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna / markområden normalt möblerade. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-09-01 och framåt med en boarea på minst 70 kvm, tomtareal 800–1 500 kvm samt K/T på minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 250 000 – 600 000 kr med ett snitt på ca 426 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 050 – 6 040 kr/kvm med ett snitt på ca 3 800 kr/kvm se punkter i nedanstående diagram.

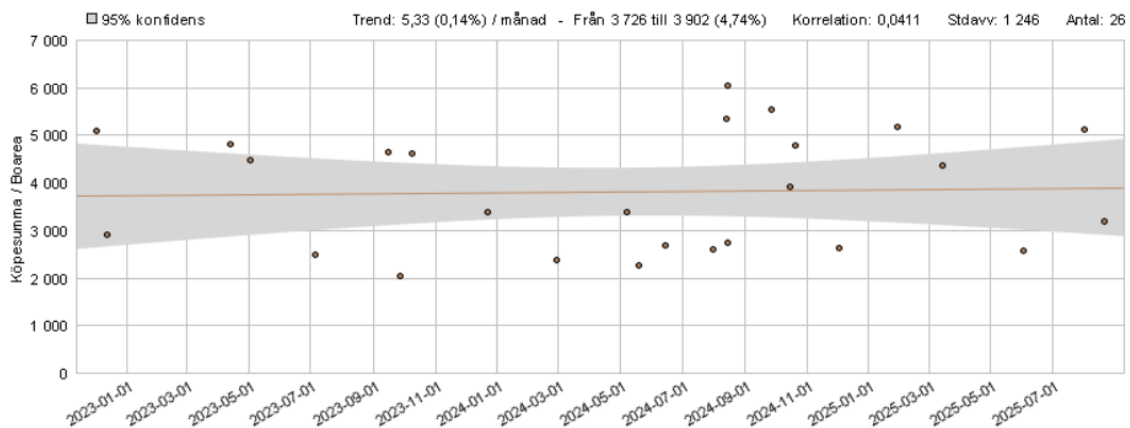


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,7, med en genomsnittlig nivå på 1,67, se punkter i nedanstående diagram.

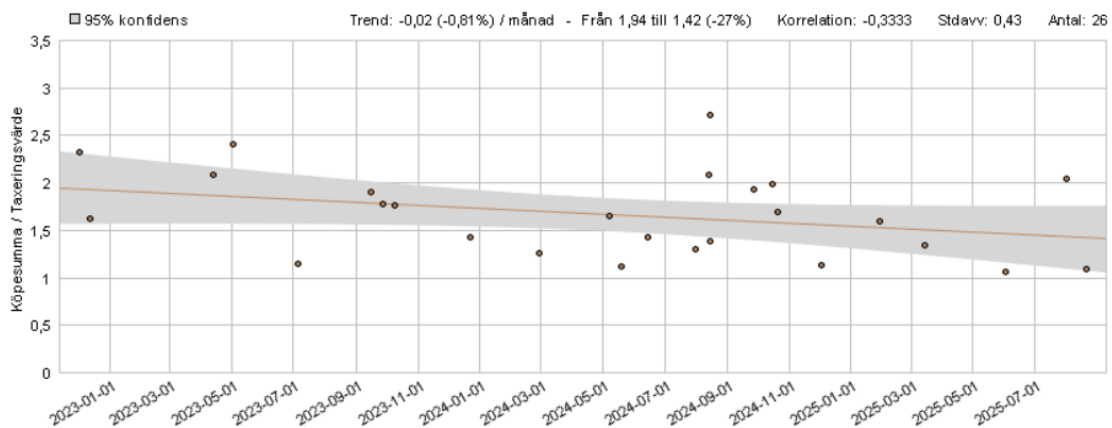


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Generellt eftersatt underhåll. Äldre besiktningsprotokoll från 2021 indikera på förhöjda fuktkvoter på vind, förhöjd fuktkvot i syll samt att hygienrummen är i behov av renovering. Därav återfinns värdet i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, fasad i brunt tegel med vita detaljer.



Foto, huvudbyggnad, fasad i brunt tegel, fd altan, gräsmatta.



Foto, utsikt från balkong.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

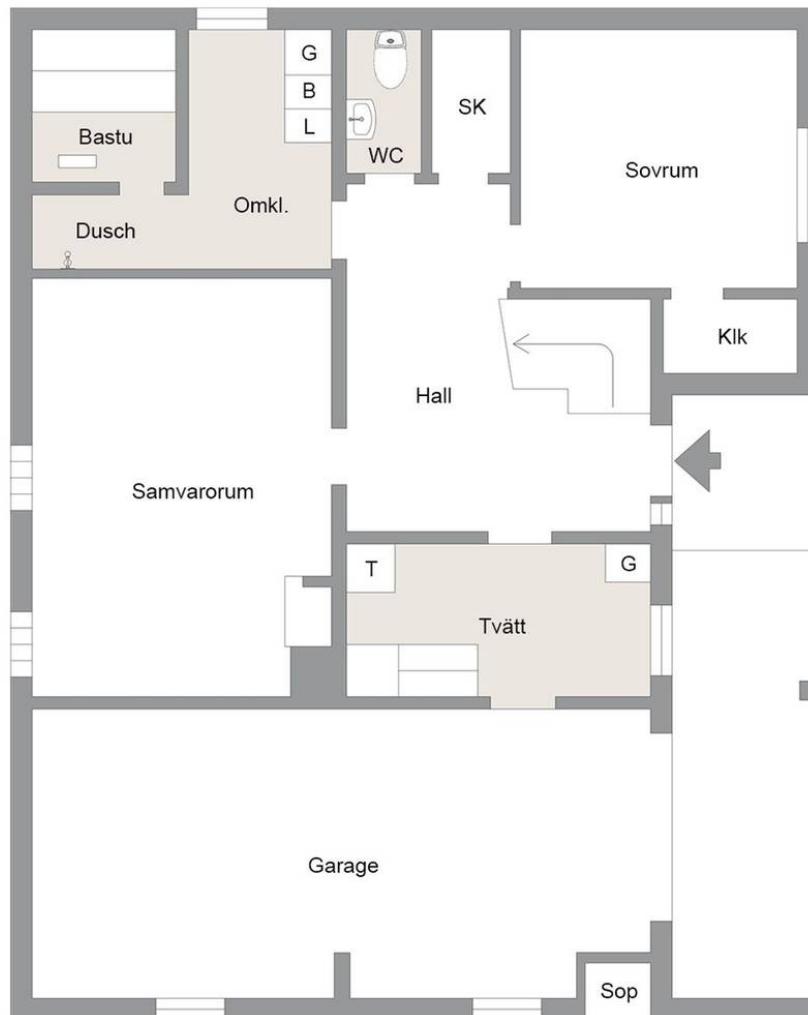
Planritning

Övre plan



Planritning, övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Entréplan



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Beteckningar

Beteckning Örnsköldsvik Mellansel 2:90	UUID 909a6a82-47c0-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 220165635	Län- och kommunkod 2284
Distrikt Anundsjö Socken: anundsjö	Distriktskod 321041	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-06-02	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-18

Adress

Adress Granvägen 4 895 40 Mellansel
--

Inskrivningsinformation

Lagfart			
	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2021-06-17	Akt D-2021-00264595:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2021-06-10 Köpeskilling: 425 000 SEK (avser hela fastigheten)			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-05-23, 231 371 sek, beslutsnummer 12252775775	2025-05-30	D-2025-00191111:1
Utmätning 2025-05-23, 231 371 sek, beslutsnummer 12252775338	2025-05-30	D-2025-00191117:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3 Totalt belopp: 394 800 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	145 800 SEK	1976-12-08	76/8491
2	192 000 SEK	1990-10-08	90/11427
3	57 000 SEK	1990-10-08	90/11429

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Härnösand
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan		
Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Mellansel	1970-05-19	2284K-P70/0519/1
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 349936-7	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 370 000 SEK	därav byggnadsvärde 333 000 SEK	därav markvärde 37 000 SEK
		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person
Värderingsenhet småhus tomtmark 57147498 (2024)			
Taxeringsvärde 37 000 SEK	Riktvärdeområde 2284027	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 809 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 57148498 (2024)			
Taxeringsvärde 333 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 31	Bostadsyta 149 kvm
Biutrymmesyta 49 kvm	Värdeyta 159 kvm	Nybyggnadsår 1977	Tillbyggnadsår
Värdeår 1977	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1974-12-06	22-ANU-3293

Ursprung
Örnsköldsvik Mellansel 2:54

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7036806.7	664615.6
 Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.			

Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	809 m ²	809 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Anundsjö Mellansel 2:90	1989-09-27	2284-89/58

Källa: Lantmäteriet