

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SOLLEFTEÅ

Fastighetsbeteckning

MEÅFORS 1:53

Värdetidpunkt

2025-11-05



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt veranda vid entrén

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	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-05.

1.4 Särskilda förutsättningar

Enligt fastighetskartan (se bilaga) synes en mindre del av huvudbyggnaden samt en större del av förrådsbyggnaden ligga utanför fastighetsgränsen. För att klargöra gränsens läge rekommenderas att gränsutvisning eller fastighetsbestämning utförs. Denna värdebedömning förutsätter att båda byggnaderna ingår i sin helhet, alternativt att rätt till marken kan lösas genom nyttjanderättsavtal, servitut eller genom lantmäteriförrättning

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SOLLEFTEÅ MEÅFORS 1:53
Adress	Meåfors 138 88393 Ramsele
Område	Meåfors
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1619-25-22
Nybyggnadsår	Okänt
Värdeår	Okänt
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

2.2 Allmän beskrivning

MEÅFORS 1:53 i Sollefteå kommun ligger 75 km från centralorten och med 18 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse, skog/natur, lantbruk och villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppskattas till 80 m², fördelat på 3 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 108 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
75 000 KRONOR
Sjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 50 tkr - 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	938
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	4,17

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 2025-11-05 av Peter Norum. 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 utom planlagt område.

<i>Bygglov</i>	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
----------------	---

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	1 108 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Naturmark
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Gles bebyggelse, skog/natur, lantbruk och villor
<i>Avstånd</i>	75 km till kommunens centralort 18 km till Ramsele där förskola, skola, livsmedelsbutik mm. finns. Ytterligare serviceutbud finns i centralorten Sollefteå

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Avstängt *
<i>Vatten</i>	Enskilt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Avlopp</i>	Enskilt Avstängt * Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Bredband via fiber</i>	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 okänt, äldre	
Boarea	80 m ²	Källa: Besiktning
	Grovt uppskattad boarea vid besiktningen	
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, hygienrum, kök, vardagsrum och förråd	
Våning 1 tr	Hall, 2 sovrum och förråd	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, vita	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Veranda	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och laminat. Sämre skick	
Vägg	Tapet. Sämre skick	
Tak	Målad panel och målade skivor. Äldre skick	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	
	Avstängd.	
Eldstad	Vedspis och kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Bosch), köksfläkt (Bosch), kyl (Elvita), frys (Elvita), vedspis (Alfa)	
	Vinkelkök med skåpluckor i träfaner	
	Normal standard, sämre skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Upo)	
	Normal standard, sämre skick	

Helhetsintryck

Normal standard, sämre skick. Huvudbyggnad med eftersatt underhåll, renoveringsbehov. Byggnaden har stått tom och kallställd under en tid vilket medför risk för frysskador mm. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

5.5 Övrig byggnad

Förråd

Plintgrund av sten, trä och plåtfasad, plåttak. ej isolerat, el

Låg standard, Äldre skick

Byggnadsarea: 30 m² (uppskattad yta)

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat och delvis belamrat.

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 2025-05-09, 15 533 SEK jämte ränta och kostnader [beslutsnummer 01-260432-25]: 2025-05-13, D-2025-00166851:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 120 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	100 000 kr	1993-04-20	93/1188	
2	20 000 kr	1994-04-26	94/1672	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
STARKSTRÖM	LAST	LEDNINGSRÄTT	2283-82/143.1
Bildningsåtgärd LEDNINGSRÄTTSÅTGÄRD			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: SOLLEFTEÅ FORSE 2:1, , , Last: Sollefteå MEÅFORS 1:53			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 18 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

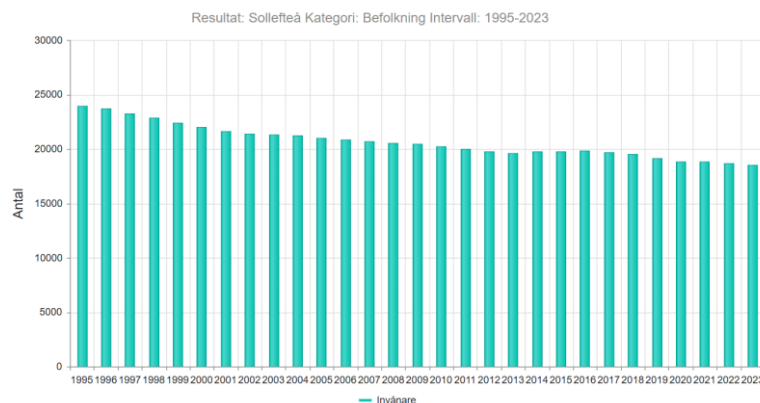
varav mark 18 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Sollefteå kommun ligger i Ångermanland i den västra delen av Västernorrlands län. Kommunen består av både skogs- och inlandsterräng, där Sollefteå är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 18 523 personer (2023, MSCI), där en betydande del bor i centralorten Sollefteå. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

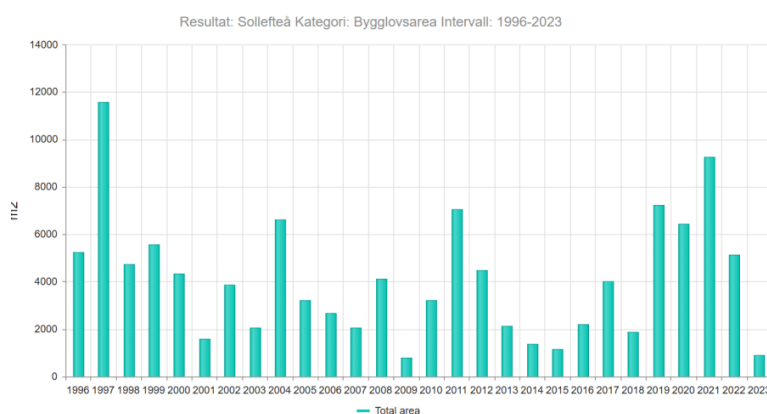
Sollefteå kommun har en yta på cirka 5 761 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom riksväg 90 och riksväg 87 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sollefteå till omkringliggande områden. Sollefteå kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Den närmaste flygplatsen är Höga Kusten Airport, belägen cirka en halvtimme med bil från Sollefteå. De största närliggande städerna är Härnösand, Örnsköldsvik och Sundsvall, alla inom ett par timmars avstånd.

Näringsliv

Sollefteå är en kommun med sektorer inom bland annat skogsindustri, offentlig verksamhet och energi. Kommunen har över 1 500 registrerade företag. Sollefteå kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Sollefteå kommun, Försvarmakten och Region Västernorrland. De största privata arbetsgivarna är bland flera Eon Kundtjänst, Statkraft, AQ Enclosure och Haglöf Sweden AB. Kommunen har också en betydande industriell närvaro med skogliga företag som SCA skog. Betydande verksamheter i kommun är Västernorrlands regemente (I 21) och Sollefteå kraftverk (producerar en betydande del av Sveriges vattenkraft). Sollefteå kommun har också ett rikt föreningsliv där evenemang och aktiviteter inom sport och kultur bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen.

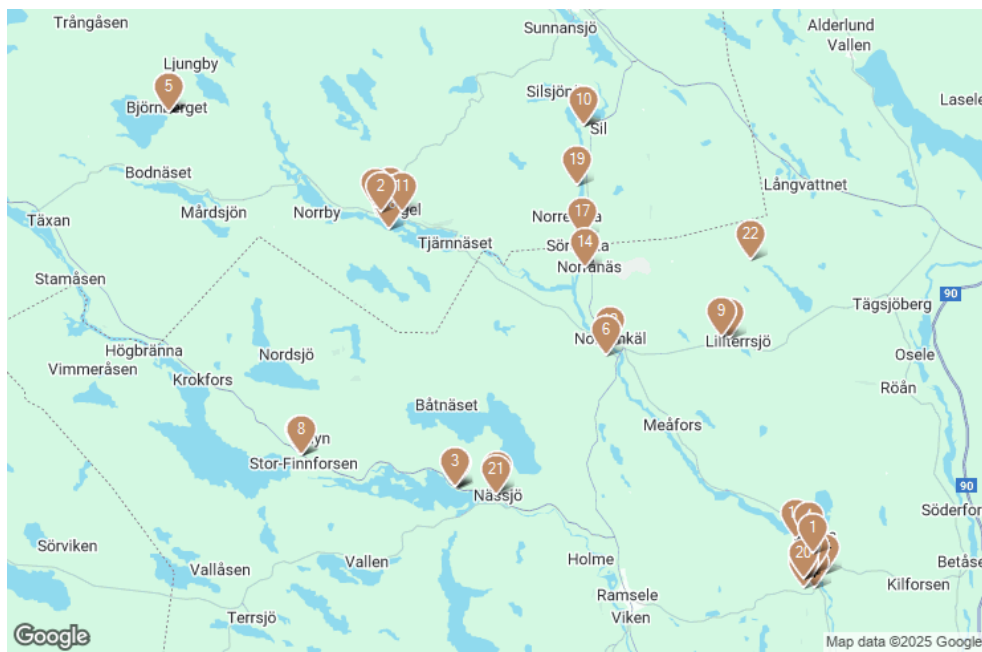
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 1 000 m² (år 2023) till närmare 10 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

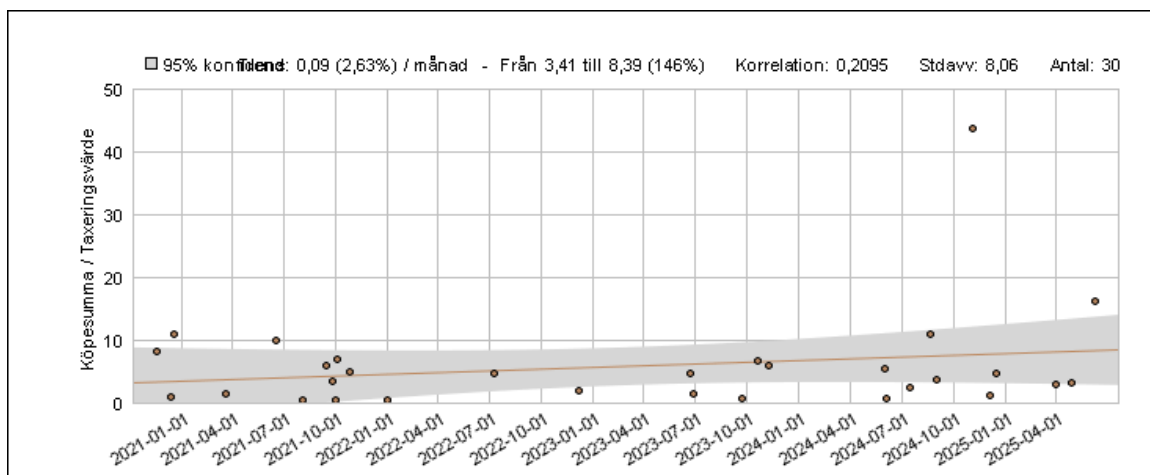


8.2 Ortsprisanalys

I vår orsprisanalys 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/taxeringsvärde. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/taxeringsvärde över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 213, areal tomt 598 - 8 150 m² under perioden 2020-11-18 och framåt.

Sökningen genererade 26 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 3 000 - 424 000 kr. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,4 - 16,3 med medel 4,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Sollefteå	Ramsele-Forsmo 1:42	2025-06-09					1 200	E	L	16,3		424 000
Strömsund	Vängel 2:20	2025-04-27					7 480	E	L	3,2		160 000
Sollefteå	Nässjö 1:69	2025-04-01					630	N	L	3,0		125 000
Sollefteå	Imnäs 1:35	2024-12-16					1 988	E	L	4,7		90 000
Sollefteå	Flyn 1:104	2024-08-20					847	E	L	11,1		200 000
Sollefteå	Norra Lilltersjö 1:71	2024-07-15					2 340	E	L	2,5		20 000
Strömsund	Sil 1:15	2024-06-04					4 593	E	L	0,7		13 000
Strömsund	Vängel 2:32	2024-06-02					1 580	E	L	5,6		190 000
Sollefteå	Nordankäl 2:17	2023-11-08					5 052	N	L	5,9		300 000
Sollefteå	Flyn 1:110	2023-10-21					703	E	L	6,7		120 000
Sollefteå	Norrånäs 1:33	2023-09-21					7 576	E	L	0,8		10 000
Sollefteå	Imnäs 17:3	2023-06-29					3 310	S	L	1,5		110 000
Strömsund	Vängelnäset 1:36	2023-06-23					3 853	E	L	4,8		150 000
Strömsund	Sör-Edsta 1:12	2022-12-06					8 150	E	L	2,1		25 000
Strömsund	Tjärnnäset 1:10	2022-07-08					3 150	N	L	4,8		300 000
Strömsund	Norr-Edsta 1:56	2022					1 719	N	L	0,5		20 000
Sollefteå	Imfors 1:23	2021-10-25					800	E	L	5,0		90 000
Sollefteå	Nässjö 1:30	2021-10-04					1 995	E	L	7,1		135 000
Sollefteå	Tarasjönäset 1:26	2021-10-01					2 445	E	L	0,4		5 000
Sollefteå	Norra Lilltersjö 1:65	2021-09-26					1 855	E	L	3,4		24 000
Sollefteå	Nässjö 1:71	2021-09-15					598	N	L	6,0		250 000
Sollefteå	Forsnäset 1:50	2021-08-03					2 236	E	L	0,4		3 000
Sollefteå	Imfors 1:23	2021-06-18					800	E	L	10,0		90 000
Strömsund	Vängel 1:23	2021-03-20					1 495	N	L	1,5		60 000
Sollefteå	Nässjö 1:43	2020-12-19					1 391	E	L	11,1		100 000
Sollefteå	Ramsele-Forsmo 1:46	2020-11-18					1 204	E	L	8,3		75 000
Medel										4,9		

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

En jämförelse görs även med försäljningar av småhus med typkod 220 med enklare standard, vilka huvudsakligen har sålts i nivån ca 225 - 2380 kr/m² boarea.

Värderingsobjektet har ett normalbra läge för området. Huvudbyggnad i sämre skick med eftersatt underhåll och med renoverings behov, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 75 000 kr motsvarande K/T 4,17.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

75 000 KRONOR

Sjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 50 tkr - 100 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	938
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	4,17

Sundsvall 2025-11-13

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto, vy från vägen på huvudbyggnad



Foto, södra gaveln på huvudbyggnad



Foto, Vy över tomten och förrådet

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

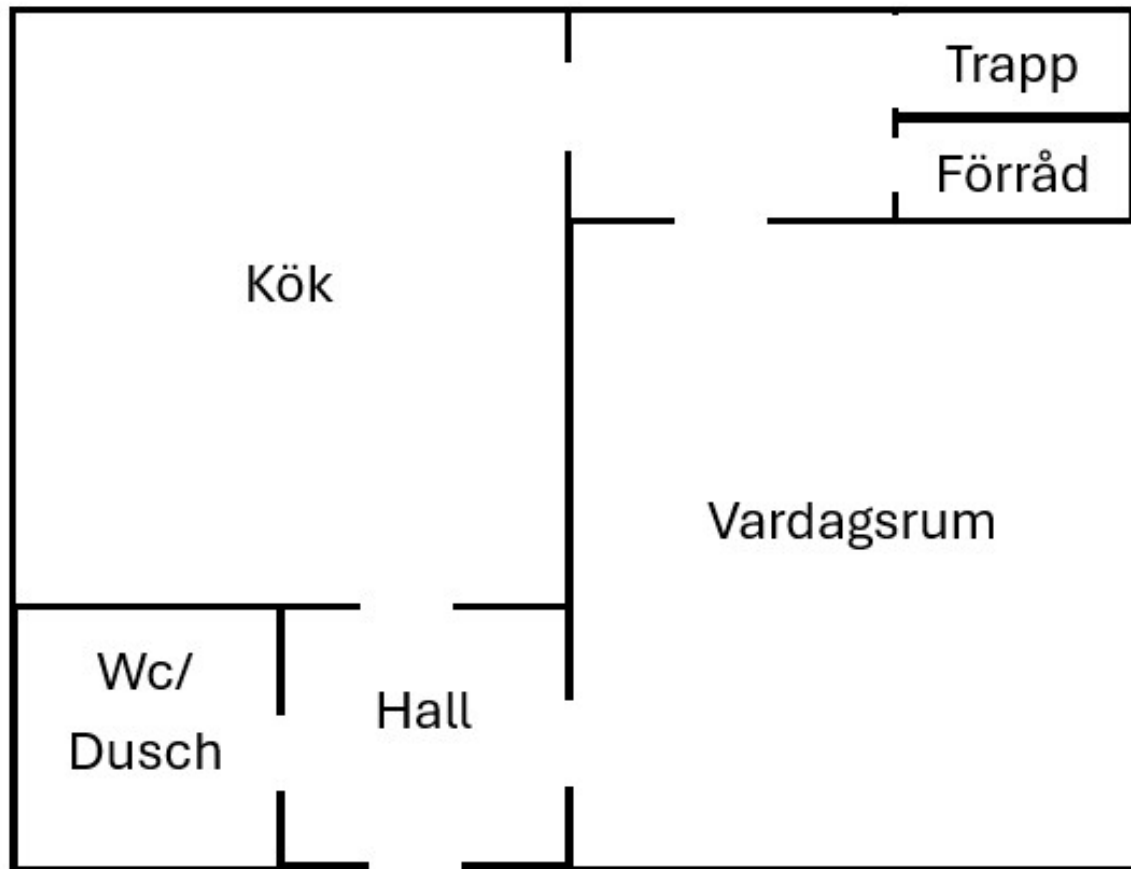


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Se även avsnitt 1.4 gällande fastighetsgränser. Källa Metria.

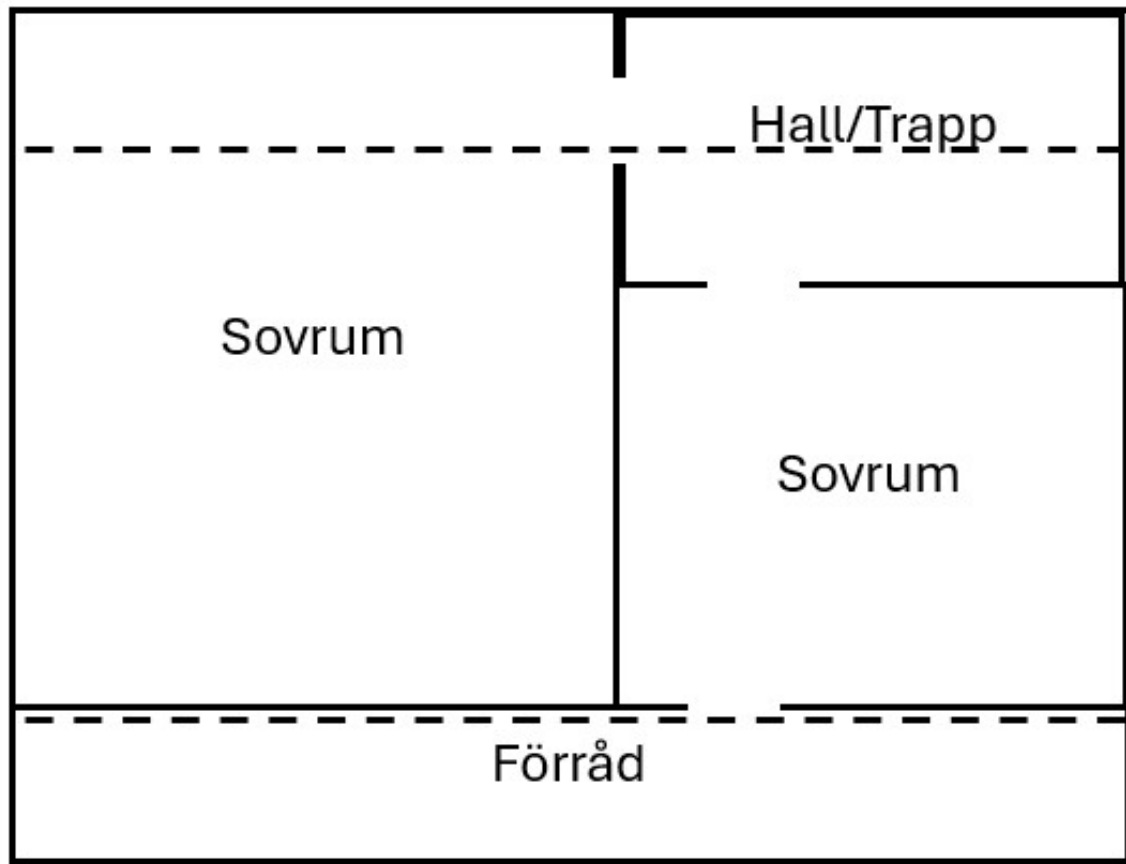


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning Entré. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning Övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.