

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

SOLLEFTEÅ

Fastighetsbeteckning

FLYN 1:80

Värdetidpunkt

2025-12-11



Foto huvudbyggnad med vit fasad och snötäckt tomt

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 2025-12-11.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SOLLEFTEÅ FLYN 1:80
Adress	Flyn 165 88392 Ramsele
Område	Flyn
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2012-25-22
Nybyggnadsår	okänt
Värdeår	okänt
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

2.2 Allmän beskrivning

FLYN 1:80 i Sollefteå kommun ligger 94 km från centralorten och med 20 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor, fritidshus och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2 & 3-glas och yttertak okänt. Boarean uppgår till 115 m², fördelat på 3 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom äldre uthus och vedbod.

Markarealen uppgår till 2 358 m², vars obebyggda delar utgörs av igenvuxen tomt med träd och högt gräs.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025
100 000 KRONOR
Etthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 75 tkr - 125 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	870
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	5,00

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 2025-12-11 av Peter Norum. 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

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.

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 2 358 m²

Obebyggda delar Igenvuxen tomt med träd och högt gräs

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor, fritidshus och skog/natur

Avstånd 94 km till kommunens centralort

20 km till Ramsele där förskola, skola, hälsocentral och livsmedelsbutik mm. finns, ytterligare utbud finns i Strömsund (46 km) eller i centralorten Sollefteå

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Avstängt *

Vatten Okänt

Avstängt *

Ej kommunalt vatten enligt kommunen. Vidare undersökning om det finns brunn på tomten eller om det finns gemensam vattenanläggning i området rekommenderas.

Avlopp Enskilt

Avstängt *

Slamtömning har tidigare förekommit enligt kommunen, senast 2014. Nuvarande status/funktion är okänt. 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 äldre, okänt	
Boarea	115 m ²	Källa: Besiktning
	Uppskattad boarea vid besiktningen	
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Ej åtkomst	
Entréväning	Hall, hygienrum, kök och vardagsrum	
Våning 1 tr	Hall, allrum med diskho och vedspis, sovrum och 3 förråd	
Grund	Källargrund. Ej åtkomst, lucka utvändigt under snö och is	
Stomme	Betong och trä	
Fasad	Träpanel. Behov av översyn/målning	
Fönster	2 & 3-glas, vita	
Yttertak	Okänt. Taket snötäckt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta. Sämre skick	
Vägg	Målade, tapet och väv. Sämre skick	
Tak	Målade skivor. Äldre skick	
Uppvärmning	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Panasonic).	
	Avstängd.	
	Elradiator hygienrum.	
Eldstad	2 kaminer, 2 vedspisar samt öppen spis med insats. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Asea Skandia), vedspis, skafferier	
	Kök i vinkel med trä luckor. Kyl/frys finns i vardagsrummet	
	Låg standard, sämre skick	

<i>Hygienrum</i>	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar målad väv WC, tvättställ, dusch, varmvattenberedare (Nibe) Toalett trasig Normal standard, äldre, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal/låg standard, sämre skick. Äldre hus med eftersatt underhåll, byggnaden synes stått kallställd under en längre tid.

5.5 Övriga byggnader

<i>Äldre uthus</i>	Plintgrund, träfasad, tak snötäckt Tak trasigt, dåligt skick fasad Låg standard, Mycket dåligt skick Byggnadsarea: 40 m ² (uppskattad yta)
<i>Vedbod</i>	Glespanel, plåttak Låg standard, normalt skick Byggnadsarea: 17 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Uppgift saknas
-------------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet 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. 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 2025-08-18, 74 082 SEK jämte ränta och kostnader, utslag 01-425402-25: 2025-08-19, D-2025-00291028:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 300 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
3	20 000 kr	1981-12-02	81/4722	
4	30 000 kr	1997-06-17	97/1723	
5	150 000 kr	1999-01-18	99/52	
6	100 000 kr	1999-08-10	99/1465	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1951-03-07 51/177 Övrigt ändamål: Kraftledning
2 Nyttjanderätt 1978-04-19 78/1143 Övrigt ändamål: Vattenledning
7 Nyttjanderätt 2023-11-29 D-2023-00380160:1 Övrigt ändamål: Fiber

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	22-IM3-51/177.1
Beskrivning KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: UMEÅ NORRFORS 3:3 Last: Sollefteå FLYN 1:80,89			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
Taxeringsår 2024
Taxeringsvärde 20 000 kr
varav byggnad 0 kr
varav mark 20 000 kr

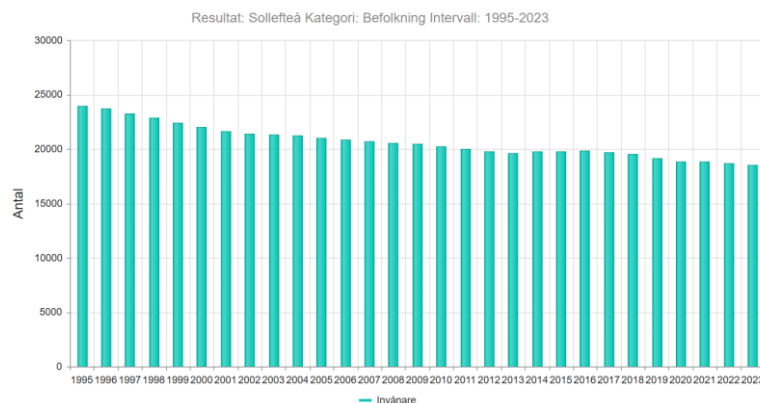
Källa: Metria

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

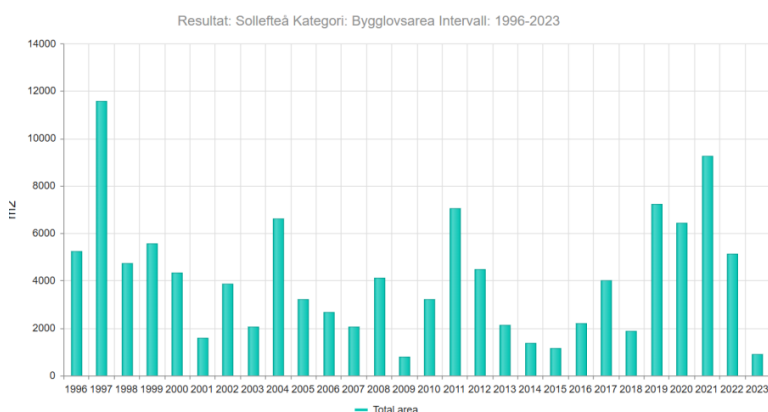
Sollefteå kommun har en yta på cirka 5 761 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom riksväg 90 och riksväg 87 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sollefteå till omkringliggande områden. Sollefteå kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och 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). Utöver detta är besöksnäringen viktig för kommunen. Sollefteå kommun har också ett rikt föreningsliv där evenemang och aktiviteter inom sport och kultur bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen.

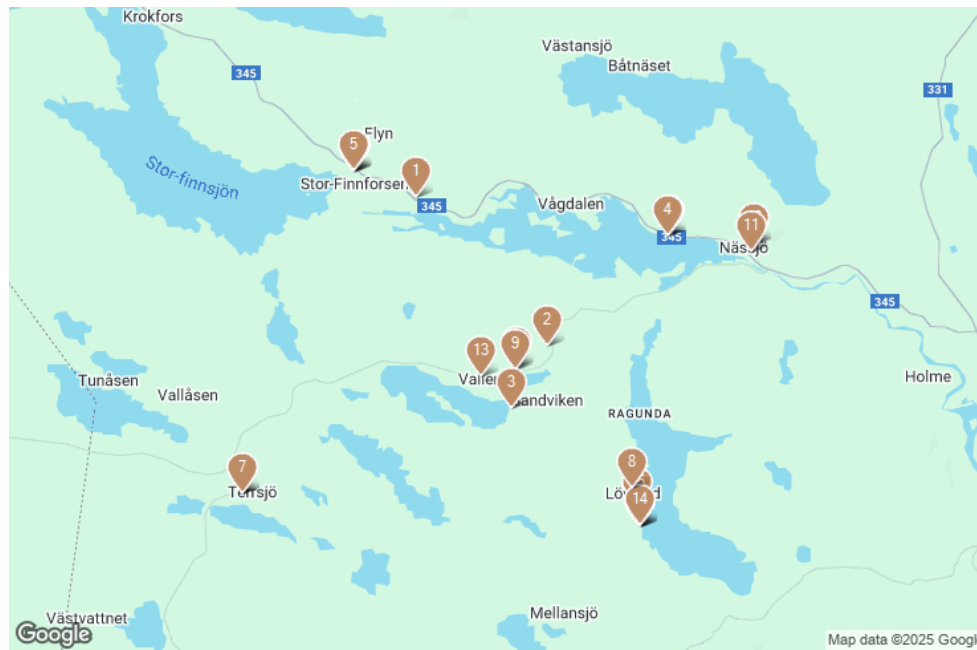
Byggande i kommunen

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:

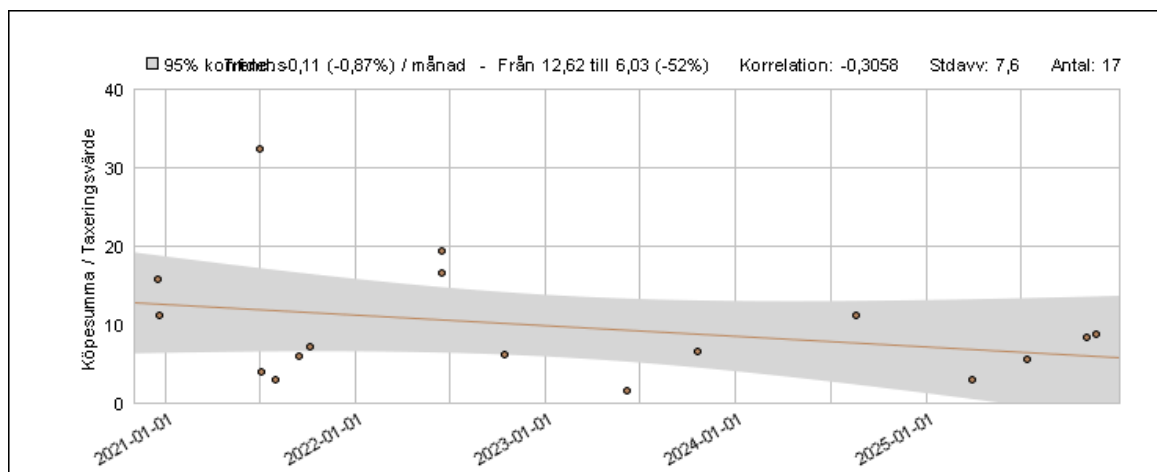


8.2 Ortsprisanalys

I vår 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/Taxeringsvärde. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 213, med areal tomt 703 - 7 842 m² under perioden 2020-12-19 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 17 000 - 350 000 kr. I relation till markareal varierar köpeskillingen mellan 4 - 261 kr/m² med medel 106 kr/m².

Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,6 - 19,4 med medel 9,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Sollefteå	Flyn 1:68	2025-11-24	57				1 390	E	L	8,9	115	160 000
Sollefteå	Flyn 1:104	2024-08-20					847	E	L	11,1	236	200 000
Sollefteå	Flyn 1:110	2023-10-21					703	E	L	6,7	171	120 000
Sollefteå	Terrsjö 1:27	2023-06-06					3 850	E	L	1,6	4	17 000
Sollefteå	Lövlund 1:51	2022-10-14					7 842	E	L	6,3	19	150 000
Sollefteå	Ramsele-Bölen 1:22	2022-06-15					1 340	E	L	19,4	261	350 000
Sollefteå	Ramsele-Bölen 1:19	2022-06-15					1 429	E	L	16,7	70	100 000
Sollefteå	Nässjö 1:30	2021-10-04					1 995	E	L	7,1	68	135 000
Sollefteå	Ramsele-Vallen 2:15	2021-07-30					1 235	E	L	2,9	40	50 000
Sollefteå	Nässjö 1:43	2020-12-19					1 391	E	L	11,1	72	100 000
Medel										9,2	106	

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

Värderingsobjektets har normalt bra läge för området. Äldre huvudbyggnad med låg/normal standard i delvis sämre skick med eftersatt underhåll, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 100 000 kr, motsvarande 42 kr/m² markareal och 870 kr/m² boarea

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

100 000 KRONOR

Etthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 75 tkr - 125 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	870
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	5,00

Sundsvall 2025-12-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Baksida av huvudbyggnad



Gavel och framsida av huvudbyggnad

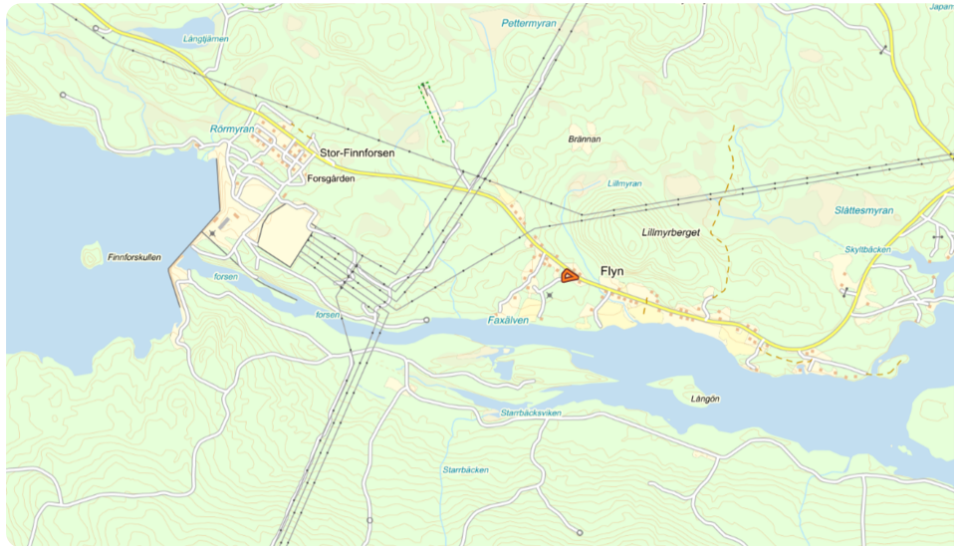


Uthus med röd fasad

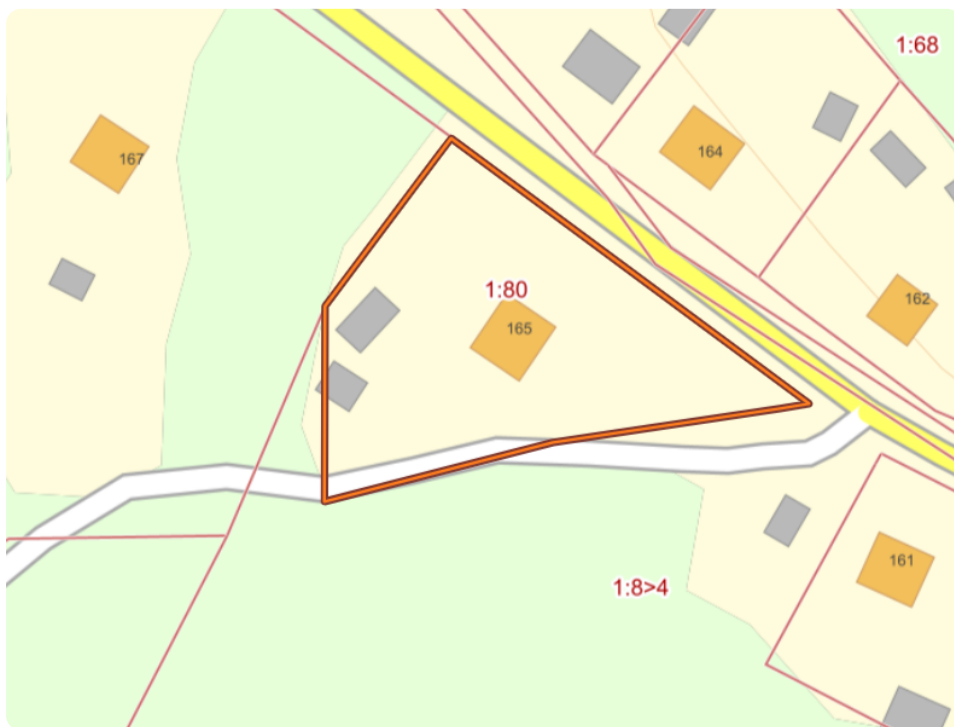


Vedbod

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

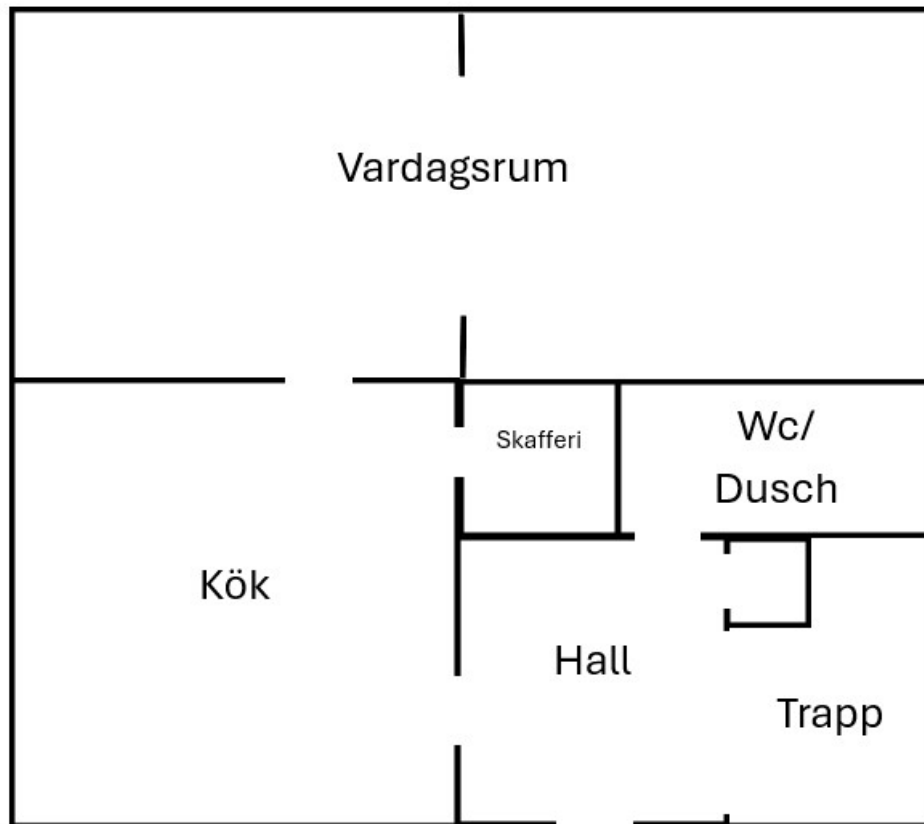


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

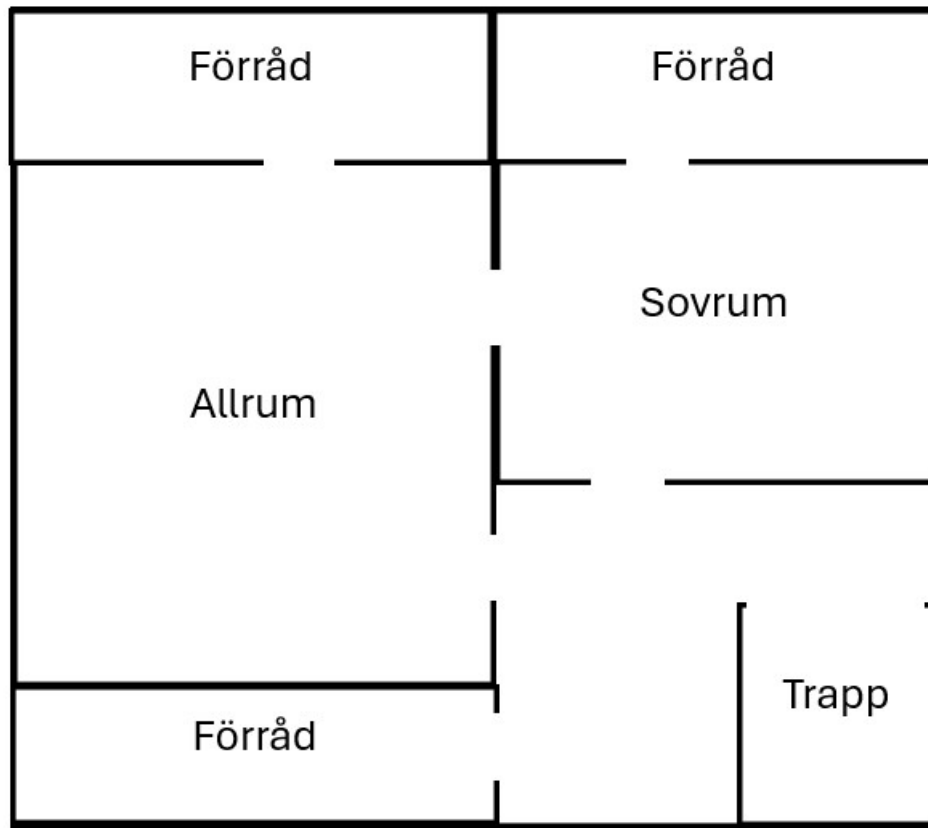


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.