

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Sollefteå

Fastighetsbeteckning

Sånga Prästbord 1:10

Värdetidpunkt

April 2026



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet i januari 2025. Fasad med rödmålad träpanel med vita detaljer, brokvist. Tomt med snötäcke.

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	Sollefteå Sånga Prästbord 1:10	Lagfaren ägare	F-2491-24-22
Objektets adress	Sånga 238 881 92 Sollefteå	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2026
		Besiktningstidpunkt	2025-01-31

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1900. Uppförd i en våning.
Boarea	130 m ² (enligt taxeringen), fördelat på 2-3 rum och kök
Biarea	20 m ² (enligt taxeringen)
Tomtmark	2 326 m ² markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd, snötäckt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 1,8 mil öster om Sollefteå, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av kyrkan, gles bebyggelse av småhus, lantbruk samt av naturmark. Förskola, skola och hälsocentral samt ytterligare serviceutbud finns i Sollefteå.
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad

Marknadsvärde

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

300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 250 000 – 350 000 kronor

Kr/m ² Boarea	2 308 kr/m ²	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,2
--------------------------	-------------------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2026-04-13

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**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 uppdaterad 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	<p>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbudet till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens 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.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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 3.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Malin Von Sicard i närvaro av personal från kronofogden.</p> <p>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.</p> <p>I samband med denna uppdaterade värdering har inte någon ny besiktning utförts. Värderingsobjektet förutsetts vara i samma standard och skick mm som vid besiktningen i januari 2025.</p>
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Bygglov avseende ändrad användning från ecklesiastikbyggnad till fritidsbostad beviljades 2018. Slutbesked har dock ej erhållits. Enligt kommunen behöver därav nytt bygglov sökas. Vidare undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten * Ytterligare information saknas. Vidare undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt avlopp * Åtgärdsbehov, enligt kommunen är avloppsanläggningen bristfällig. Förbud att släppa ut avloppsvattnet gäller från och med 2025-10-31. Vidare undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	*) Vid besiktningstillfället var vatten- och avlopp avstängt/frånkopplat
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i en våning.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1900 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund Trä Träpanel, visst målningsbehov 2-glas Tegel Direktverkande el, radiatorer (skada på radiator i köket) samt luft/luftvärmepump (Daikin). Kamin med insats Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Hall, wc, allrum, sal, kök och rum
Kök	Utformning	Äldre vinkelkök utan matplats. Låg till normal standard
	Utrustning	Gröna skåpluckor. Spis (Electrolux), kyl/frys (Elvita) och varmvattenberedare (Nibe). Äldre vitvaror
Hygienrum	Ytskikt	WC. Vägg med målad väv. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ och toalett
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/träpanel
	Tak	Målat/träpanel
Övrigt		Dusch saknas. Vikvägg mellan allrum och sal
Standard/skick		Äldre byggnad med huvudsakligen normal standard och skick
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Förråd		Byggnad med träfasad och plåttak. Nyttjas som kallförråd. Skada på ytterdörr. Byggnadsarea ca 20 m ² (uppskattat).

Ekonomiska data	
Taxering	<p>Typkod Taxeringsvärde/år</p> <p>220 Småhusenhet, bebyggd 259 000 kr, varav byggnad 210 000 kr, varav mark 49 000 kr. Tax.år: 2024</p>
Pantbrev	<p>Inteckningshavare</p> <p>Ingen inskriven information hittades Se fastighetsutdrag i bilaga 2</p>
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.	<p>Officialservitut. Akt: 2283-81/153.1, Ändamål: Elledning, förmån Officialservitut. Akt: 2283-81/153.2, Ändamål: Vatten-och avloppsledning, förmån Officialservitut. Akt: 2283-81/153.3, Ändamål: väg förmån</p>
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.	
Övrigt	
Energideklaration	<p>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).</p>
Försäkring	Information saknas
Handräckning	<p>Vid besiktningen fanns det en del saker och möbler i byggnaderna.</p> <p>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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.</p>

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts inom samma riktvärdeområde som värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 80 – 160 m² och tomtareal < 5 000 m². Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen, se nedanstående diagram.

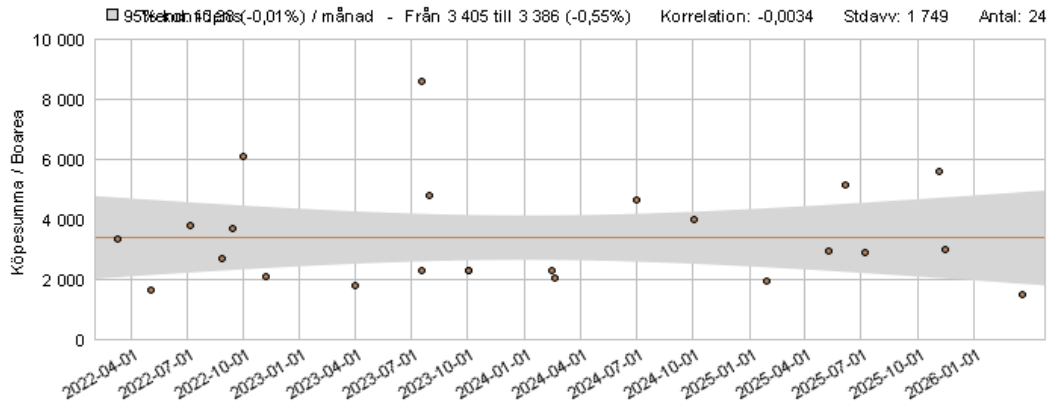


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Den senaste tiden, från 2024-01-01 och framåt, återfinns huvuddelen av köpeskillingarna mellan ca 200 000 – 500 000 kr, motsvarande i genomsnitt 3 090 kr/m², se nedanstående tabell. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,6 – 2,0 med ett genomsnitt på 1,2.

Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	KT	Kvmpris	Summa
STÖNDAR 5:2	2026-03-20	135	81	27	1950	1 175	0,6	1 481	200 000
PARA 7:9	2025-11-14	83		37	1924	2 390	0,9	3 012	250 000
TYBRÄNN 4:6	2025-11-05	80		36	1920	939	1,7	5 625	450 000
SUBBERSTA BÅTSMANSTORP 1:1	2025-07-08	104		23	1982	2 382	1,0	2 884	300 000
UNDROM 1:27	2025-05-10	118	20	25	1910	2 341	1,3	2 966	350 000
KORVSTA 2:10	2025-01-28	128		23	1909	2 155	1,1	1 953	250 000
GRILLOM 1:19	2024-10-03	125	150	37	1920	2 850	1,2	4 000	500 000
GRILLOM 8:2	2024-07-01	84	78	25	1968	1 483	2,0	4 642	390 000
UNDROM 1:27	2024-02-19	118	20	25	1910	2 341	1,2	2 033	240 000
UNDROM 3:25	2024-02-14	100		20	1936	1 698	1,7	2 300	230 000
Medel							1,2	3 090	

Tabell försäljningar. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i området. Byggnaden har huvudsakligen normal standard och skick. Åtgärdsbehov av avloppet samt att bygglov för bostadsändamål behöver sökas. Värdet bedöms sammantaget återfinnas något under den genomsnittliga nivån i relation till boarean.

Bilaga 1

Foton från januari 2025



Foto entréfasad bostadshus. Rödmålad träpanel samt vita detaljer. Brokvist. Tomt med snötäcke

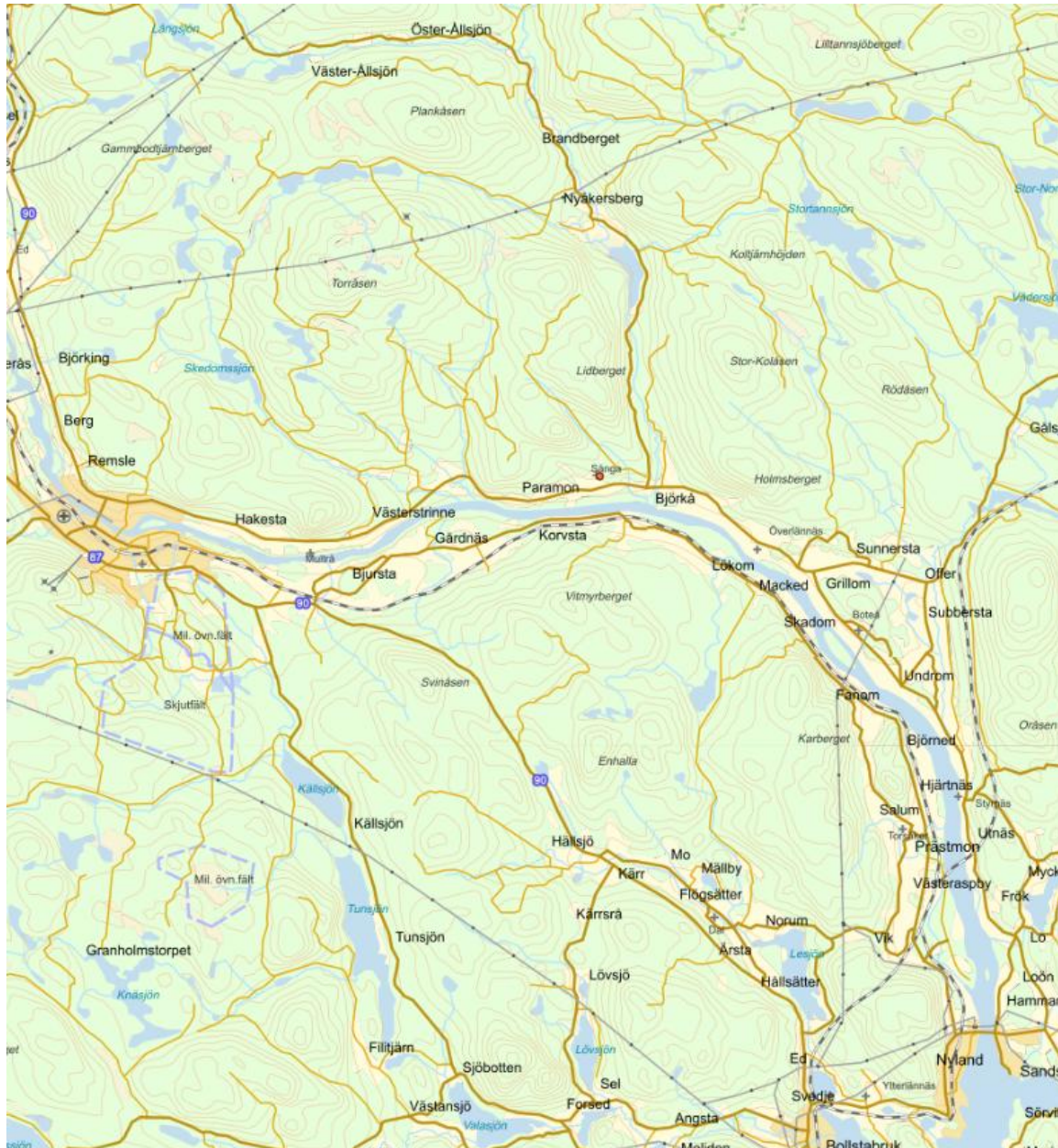


Foto fasad mot baksidan av bostadshus. Rödmålad träpanel samt vita detaljer. Tomt med snötäcke



Foto, förrådsbyggnad med rödmålad träpanel samt vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

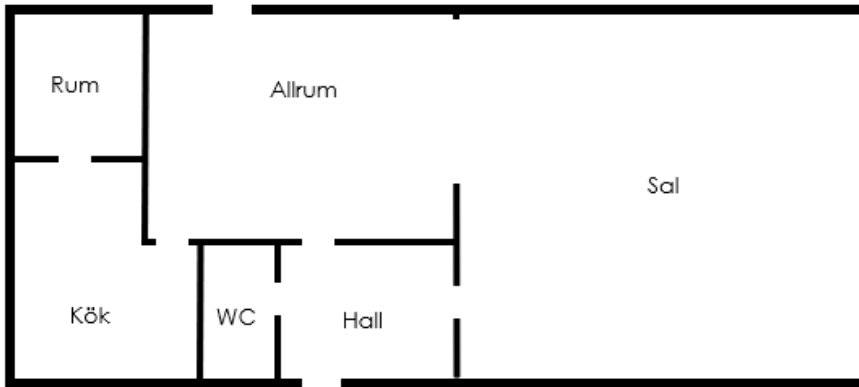


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: skiss vid besiktningstillfället

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Sollefteå Sånga Prästbord 1:10	909a6a81-d987-90ec-e040-ed8f66444c3f	220137418	2020-03-02
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2283	Sånga Socken: sånga	321022	2025-07-14
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-04-10

Adress

Adress

Sånga 238
881 92 Sollefteå

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2018-10-11	D-2018-00500915:1

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2018-10-11	D-2018-

Berört fång

D-2018-00500915:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2018-10-05
Köpeskilling: 225 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten ska säljas	2025-07-11	D-2025-00250374:1
Utmätning 2024-04-04, 169.783 sek, dnr 12241078588	2024-04-05	D-2024-00104795:1

Innehåll Förordnande att hela fastigheten ska säljas	Inskrivningsdag 2024-10-22	Akt D-2024-00350751:1
Ajournförande inskrivningsmyndighet		
Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Härnösand	
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se	

Rättigheter

Rättigheter			
Ändamål Elledning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 2283-81/153.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Sollefteå Sångas Prästbord 1:10			
Last Sollefteå Sångas Prästbord 1:1			
Ändamål Vatten-och avloppsledning	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 2283-81/153.2
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Sollefteå Sångas Prästbord 1:10			
Last Sollefteå Sångas Prästbord 1:1			
Ändamål Väg	Rättsförhållande Förmån	Rättighetstyp Officialservitut	Beteckning 2283-81/153.3
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Sollefteå Sångas Prästbord 1:10			
Last Sollefteå Sångas Prästbord 1:1			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet			
Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 423373-3	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 259 000 SEK	därav byggnadsvärde 210 000 SEK	därav markvärde 49 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 2	Juridisk form Fysisk person
		1 / 2	Fysisk person

Andel

Juridisk form

Värderingsenhet småhus tomtmark 301549281 (2024)

Taxeringsvärde 49 000 SEK	Riktvärdeområde 2283011	Fastighetsrättsliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 2326 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Enskilt vatten Enskilt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 301549283 (2024)

Taxeringsvärde 210 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 24	Bostadsyta 130 kvm
Biutrymmesyta 20 kvm	Värdeyta 134 kvm	Nybyggnadsår 1900	Tillbyggnadsår
Värdeår 1929	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1981-10-23	2283-81/153
Fastighetsbestämning Fastighetsreglering	2020-03-02	2283-2019/27

Ursprung

Sollefteå Sånga Prästbord 1:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7008221.5	628954.2

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	2 326 m ²	2 326 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Sånga Prästbordet 1:10	1989-09-27	2283-89/62

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige