

## VÄRDEUTLÅTANDE

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| <b>Kommun</b>               | <b>SOLLEFTEÅ</b>  |
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | <b>FLYN 1:136</b> |
| <b>Värdetidpunkt</b>        | <b>2026-04-09</b> |



Foto bostadshus med röd fasad samt vita detaljer

## Innehållsförteckning

|          |                                       |           |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Uppdraget</b>                      | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Värdebedömning sammanfattning</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Värderingsunderlag</b>             | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>Hållbarhet</b>                     | <b>6</b>  |
| <b>5</b> | <b>Beskrivning värderingsobjekt</b>   | <b>7</b>  |
| <b>6</b> | <b>Värderingsteorier och -metoder</b> | <b>11</b> |
| <b>7</b> | <b>Ekonomiska data</b>                | <b>12</b> |
| <b>8</b> | <b>Marknadsvärdebedömning</b>         | <b>13</b> |
|          | <b>Bilaga I Foton utvändigt</b>       | <b>17</b> |
|          | <b>Bilaga II Kartor</b>               | <b>18</b> |
|          | <b>Bilaga III Planritning</b>         | <b>20</b> |

## **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 2026-04-09.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

|                    |                                      |
|--------------------|--------------------------------------|
| Registerbeteckning | SOLLEFTEÅ FLYN 1:136                 |
| Adress             | Storfinnforsen 218<br>883 92 Ramsele |
| Område             | Storfinnforsen                       |
| Upplåtelseform     | Äganderätt                           |
| D-nr               | F-55-26-22                           |
| Nybyggnadsår       | 1948                                 |
| Värdeår            | 1948                                 |
| Typkod             | 220: Småhusenhet, bebyggd            |

### 2.2 Allmän beskrivning

FLYN 1:136 i Sollefteå kommun ligger 96 km från centralorten och med 22 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad med träpanel, 2-glasfönster och yttertak med tegelpannor. Boarean uppgår till 91 m<sup>2</sup>, fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 89 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom carport/förråd och uterum.

Markarealen uppgår till 1 979 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd. Delvis snötäckt tomt.

### 2.3 Marknadsvärde

**Marknadsvärde per april 2026**

**100 000 KRONOR**

**Etthundratusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 75 tkr - 125 tkr**

#### Nyckeltal

|                         |                                  |              |
|-------------------------|----------------------------------|--------------|
| <b>Kr/m<sup>2</sup></b> | (marknadsvärde / boarea)         | <b>1 099</b> |
| <b>K/T</b>              | (marknadsvärde / taxeringsvärde) | <b>0,64</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 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 2026-04-09 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.

|         |                                                                                                                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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    | 1 979 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                              |
| Obebyggda delar | Gräsmatta, buskar och träd. Delvis snötäckt tomt                                                                                                                                                  |
| Läge            | Klass 4: Inte strand eller strandnära                                                                                                                                                             |
| Omgivning       | Villor och skog/natur                                                                                                                                                                             |
| Avstånd         | 96 km till kommunens centralort<br>22 km till Ramsele där förskola, skola, hälsocentral och livsmedelsbutik mm. finns, ytterligare utbud finns i Strömsund (44 km) eller i centralorten Sollefteå |

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

|                    |                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El                 | El anslutet till allmänt nät<br>Avstängt *                                                                                                                                               |
| Vatten             | Enskilt (gemensamt)<br>Avstängt *<br>Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.<br>Gemensamhetsanläggning: Sollefteå Flyn ga:5                           |
| Avlopp             | Enskilt (gemensamt)<br>Avstängt *<br>Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.<br>Gemensamhetsanläggning: Sollefteå Flyn ga:4 |
| 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 1948                                                                                                                                                     | Källa: Metria |
| Boarea             | 91 m <sup>2</sup>                                                                                                                                               | Källa: Metria |
|                    | Fördelat på 3 rum och kök                                                                                                                                       |               |
| Biarea             | 89 m <sup>2</sup>                                                                                                                                               |               |
| Våningar           | Ett plan med källare                                                                                                                                            |               |
| Källarvåning       | Hall, pannrum, hygienrum, tvättstuga med bastu och 2 förråd                                                                                                     |               |
| Entréväning        | Hall, hygienrum, kök, vardagsrum, allrum och sovrum                                                                                                             |               |
| Grund              | Källargrund                                                                                                                                                     |               |
| Stomme             | Betong och trä                                                                                                                                                  |               |
| Fasad              | Träpanel. Behov av översyn/målning                                                                                                                              |               |
| Fönster            | 2-glas, vita. Äldre fönster, behov av översyn/målning                                                                                                           |               |
| Yttertak           | Tegelpannor. Några pannor är trasiga                                                                                                                            |               |
| Balkong & uteplats | Altan                                                                                                                                                           |               |
| Invändiga ytskick  |                                                                                                                                                                 |               |
| Golv               | Trägolv, laminat och plastmatta. Äldre skick                                                                                                                    |               |
| Vägg               | Tapet och målade. Äldre skick                                                                                                                                   |               |
| Tak                | Målade skivor. Äldre skick                                                                                                                                      |               |
| Uppvärmning        | Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna med pelletsbrännare. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Viadrus). |               |
|                    | Avstängd.                                                                                                                                                       |               |
|                    | samt luft/luftvärmepump (Mitsubishi).                                                                                                                           |               |
| Eldstad            | Öppen spis med insats. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.                                                               |               |
| Ventilation        | Självdraagsventilation                                                                                                                                          |               |
| Kök                | Elspis (Atlas), köksfläkt (Futurum), kyl (Whirlpool), frys (Whirlpool)                                                                                          |               |
|                    | Parallellt kök med gråa skåpluckor                                                                                                                              |               |
|                    | Normal standard, äldre skick                                                                                                                                    |               |
| Hygienrum          | WC på entréväning, golv klinker, väggar målade väv                                                                                                              |               |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | WC, tvättställ                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                | Normal standard, sämre skick. Misstänkt vattenskada i taket                                                                                                                                                                                                              |
| Hygienrum 2    | WC/dusch på källarvåning, golv betong, väggar målad väv                                                                                                                                                                                                                  |
|                | WC, tvättställ, duschkabin                                                                                                                                                                                                                                               |
|                | Normal/låg standard, sämre skick                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tvättstuga     | Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Cylinda), tvättbänk, bastu                                                                                                                                                                                                           |
|                | Golv betong, väggar Puts/betong                                                                                                                                                                                                                                          |
|                | Normal/låg standard, äldre skick                                                                                                                                                                                                                                         |
| Helhetsintryck | Normal standard, Äldre och delvis sämre skick. Kallställt hus med eftersatt underhåll. Äldre ytskikt invändigt med sämre skick i hygienrummen med misstänkt vattenskadat tak på entréplan. Äldre tak utvändigt med trasiga pannor samt fasad i behov av översyn/målning. |

## 5.5 Övriga byggnader

|                |                                                       |
|----------------|-------------------------------------------------------|
| Carport/förråd | Grusgolv, väggar av planktimer samt plåttak           |
|                | Normal/enkel standard, sämre skick. Pelare/vägg lutar |
|                | Byggnadsarea: 28 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)      |
| Uterum         | Grusgolv, träfasad samt plasttak.                     |
|                | Låg standard, sämre skick                             |
|                | Byggnadsarea: 18 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)      |

## 5.6 Övrigt

|            |                |
|------------|----------------|
| Försäkring | Uppgift saknas |
|------------|----------------|

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet 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. 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 2025-12-03, 40 940 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-637450-25: 2025-12-05, D-2025-00449733:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 200 000 kr:

| Nr | Belopp     | Inskrivningsdag | Akt      | Källa: Metria |
|----|------------|-----------------|----------|---------------|
| 1  | 75 000 kr  | 1998-04-16      | 98/788   |               |
| 2  | 125 000 kr | 2003-08-18      | 03/13498 |               |

### 7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar  
SOLLEFTEÅ FLYN GA:2, SOLLEFTEÅ FLYN GA:4, SOLLEFTEÅ FLYN GA:5

Ändamål: GA:2 Lek- och grönområden med anläggningar och skyddsrum samt vägar inom området. GA:4 Avloppsanläggning. GA:5 Vattentäkt.

### 7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 156 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 137 000 kr

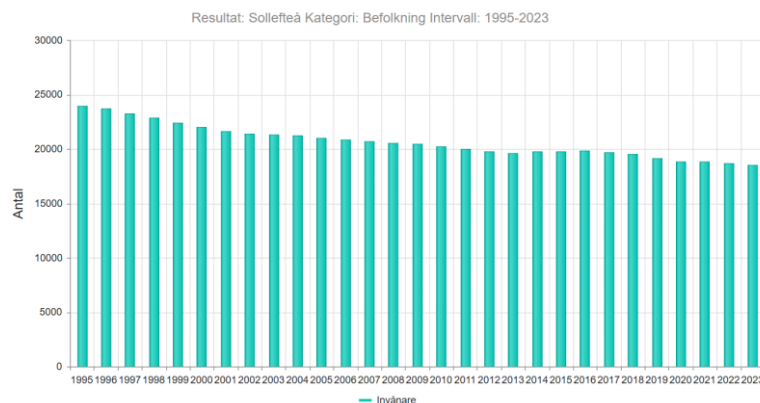
varav mark 19 000 kr

## 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

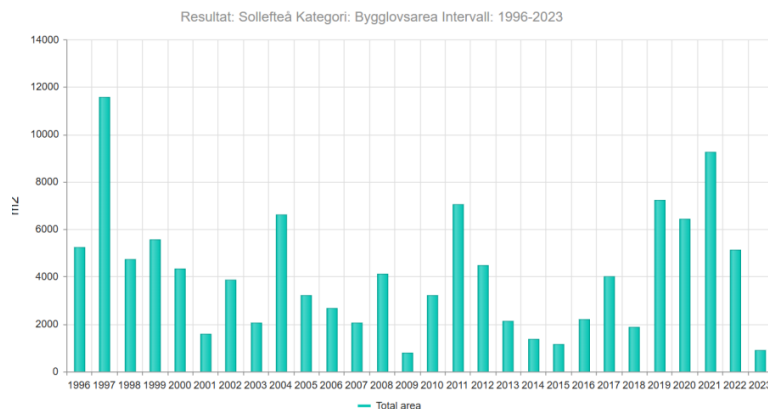
Sollefteå kommun har en yta på cirka 5 761 km<sup>2</sup>. Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom riksväg 90 och riksväg 87 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sollefteå till omkringliggande områden. Sollefteå kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Sollefteå järnvägsstation erbjuder tågförbindelser till närliggande områden, men de större tågförbindelserna nås via Kramfors eller Sundsvall. 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 med sevärdheter som Risnäs Slalombacke och det vackra naturområdet runt Faxälven. Sollefteå kommun har också ett rikt föreningsliv där evenemang och aktiviteter inom sport och kultur bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen.

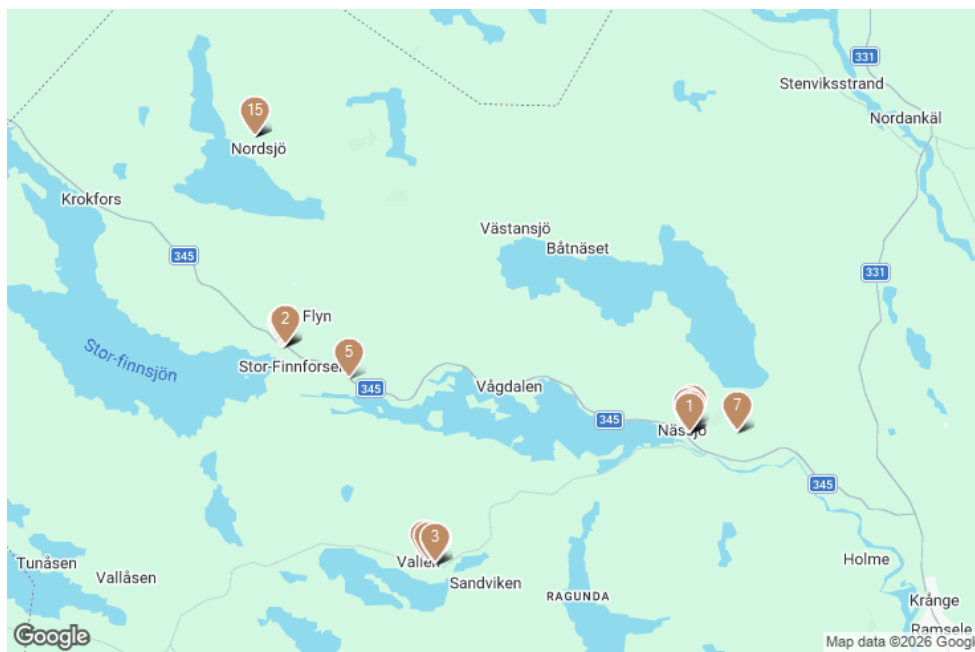
### Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 1 000 m<sup>2</sup> (år 2023) till närmare 10 000 m<sup>2</sup> (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

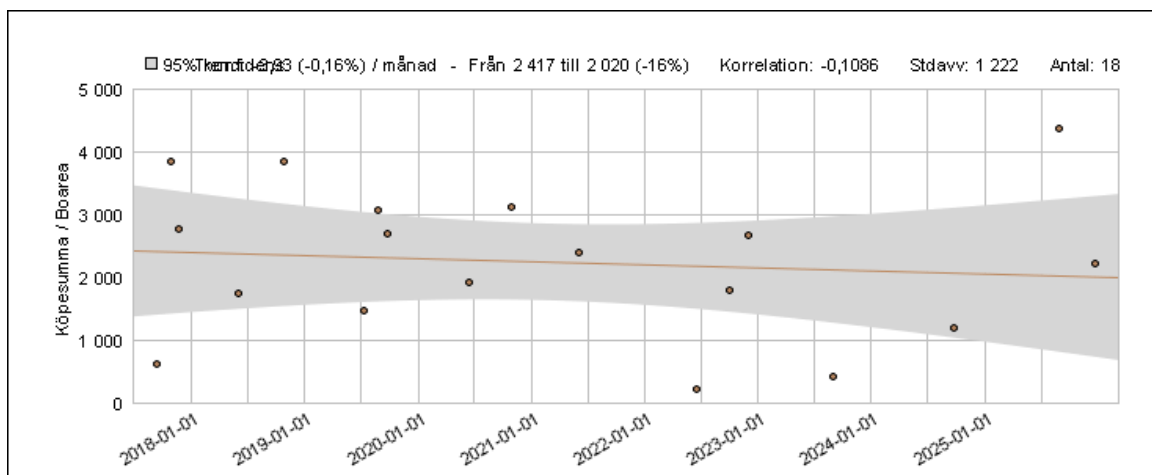


## 8.2 Ortsprisanalys

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/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter närmast värdeobjektet med typkod 220 med boyta 80 - 86 m<sup>2</sup>, standardpoäng 26 - 35, byggår 1945 - 1949, areal tomt 1 688 - 2 717 m<sup>2</sup> under perioden 2020-10-30 och framåt.

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 150 000 - 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 807 - 4 375 kr/m<sup>2</sup> med medel 2 878 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,4 - 2,1 med medel 1,9, se nedanstående tabell.

| Kommun    | Beteckning | Datum      | Boyta | Biyta | Std | Byggår | Tomt  | Bel | UF | K/T | Kvmpris | Köpeskillning |
|-----------|------------|------------|-------|-------|-----|--------|-------|-----|----|-----|---------|---------------|
| Sollefteå | Flyn 1:132 | 2025-08-29 | 80    | 18    | 35  | 1945   | 2 717 | E   | L  | 2,1 | 4 375   | 350 000       |
| Sollefteå | Flyn 1:55  | 2022-12-02 | 86    | 45    | 26  | 1948   | 2 080 | E   | L  | 2,1 | 2 674   | 230 000       |
| Sollefteå | Flyn 1:135 | 2022-10-03 | 83    |       | 28  | 1948   | 1 688 | E   | L  | 1,4 | 1 807   | 150 000       |
| Sollefteå | Flyn 1:137 | 2021-06-01 | 83    |       | 28  | 1949   | 1 964 | E   | L  | 2,0 | 2 409   | 200 000       |
| Sollefteå | Flyn 1:132 | 2020-10-30 | 80    | 18    | 35  | 1945   | 2 717 | E   | L  | 1,9 | 3 125   | 250 000       |
| Medel     |            |            |       |       |     |        |       |     |    | 1,9 | 2 878   |               |

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har normalt bra läge för området. Huvudbyggnaden är kallställd med eftersatt underhåll och huvudsakligen sämre skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 100 000 kr, motsvarande 1 099 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per april 2026**

**100 000 KRONOR**  
**Etthundratusen kronor**

**Bedömt värdeintervall 75 tkr - 125 tkr**

#### Nyckeltal

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea) | <b>1 099</b> |
| <b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)      | <b>0,64</b>  |

Sundsvall 2026-04-20

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Malin von Sicard  
Civilingenjör och Auktoriserad  
fastighetsvärderare



Peter Norum  
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD**  
**FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga I Foton utvändigt



Baksida bostadshus med altan



Bostadshus



Carport och förråd



Uterum



Tomten

## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



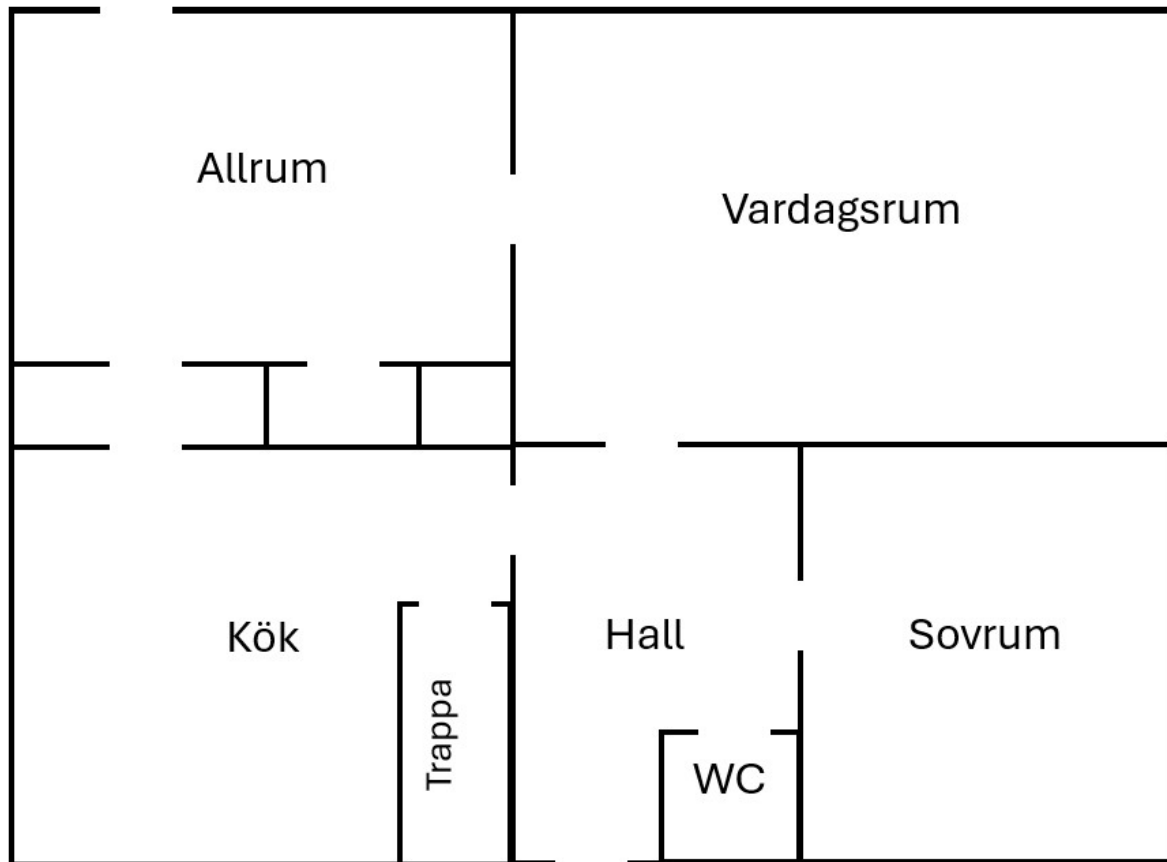
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria



## Bilaga III Planritning



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.