

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	SOLLEFTEÅ
Fastighetsbeteckning	FÅRET 25
Värdetidpunkt	2025-12-19



Entrefasad, gavelradhus med gul fasad och vita detaljer

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 Planritning	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 2025-12-19.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	SOLLEFTEÅ FÅRET 25
Adress	Rödstaringen 42C 88133 Sollefteå
Område	Sollefteå
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2330-25-22
Nybyggnadsår	1975
Värdeår	1975
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SOLLEFTEÅ FÅRET 25 i Sollefteå kommun ligger 1 km från centralorten. Omgivningen utgörs av radhus, kedjehus och villor mm.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett radhus i två plan samt källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak eternit. Boarean uppgår till 108 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 54 m².

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 138 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025
625 000 KRONOR
Sexhundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 575 tkr - 675 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 787
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,11

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 2025-12-19 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog 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 inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
STADSPLAN	1973-01-25	22-SOL-2245
-	Laga kraft: -	
SOLLEFTEÅ(FÅRET, LAMMET)		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

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 138 m²
Obebyggda delar Trädgård
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Rad/par/kedjehus
Avstånd 1 km till kommunens centralort
I Sollefteå finns förskola, skola och serviceutbud

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät
Vatten Kommunalt
Avlopp Kommunalt
Bredband via fiber Nej

Källa: Fastighetsägaren

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Radhus
Ålder Byggår 1975
Boarea 108 m²
Fördelat på 4 rum och kök

Källa: Metria

Källa: Metria

Biarea	54 m ²
Våningar	Två plan med källare
Källarvåning	Hall, tvättstuga, förråd och hobbyrum
Entréväning	Hall, kök, hygienrum och vardagsrum
Våning 1 tr	Hall, 3 sovrum och hygienrum
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Eternit, snötäckt
Balkong & uteplats	Uteplats på baksidan och balkong på framsidan
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta, parkett och textil
Vägg	Målade och tapet. visst slitage efter husdjur
Tak	Målat
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer samt luft/luftvärmepump (Mitsubishi).
Ventilation	Självdraagsventilation Frånluft i kök
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt (Sofus), diskmaskin (Electrolux), kyl/frys (Electrolux, frys fungerar ej) Parallellt kök med ljusa skåpluckor Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målade WC, tvättställ Normal standard, äldre skick
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, badkar Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Electrolux), tvättbänk Det finns även ett äldre torkskåp som ej är i bruk (dörr saknas) Golv plastmatta, väggar målade

Normal standard, äldre
Helhetsintryck Radhus med normal standard och, huvudsakligen äldre skick

5.5 Övriga byggnader

Förråd Kallförråd, vidbyggt vid entrén med fasad med träpanel.

Byggnadsarea: 5 m² (uppskattad yta)

Gemensamt garage Till radhuset finns garage i gemensam garagelänga

5.6 Övrigt

Försäkring Finns, Länsförsäkringar (muntlig info)

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 2025-09-26, 356 221 SEK, beslutsnummer 12254845170: 2025-09-30, D-2025-00349180:1
Utmätning 2025-09-26, 356 221 SEK, beslutsnummer 12254845592: 2025-10-01, D-2025-00351507:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 420 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	111 300 kr	1975-09-10	75/3025	
2	31 200 kr	1976-04-14	76/1129	
3	142 500 kr	2005-12-08	05/25039	
4	135 000 kr	2005-12-08	05/25040	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
SOLLEFTEÅ FÅRET GA:1 - Ändamål: Elektricitetsdistribution, garageplatser, körvägar, lekplatser, park-och trädgårdsanläggning, elektrisk ytterbelysning, servisledningar för vatten, avlopp och dagvatten, förrådsutrymme, underhåll av bostadshusen och garagen mm

Samfälligheter
SOLLEFTEÅ FÅRET S:1 - Ändamål Utrymme

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår 2024
Taxeringsvärde 561 000 kr
varav byggnad 485 000 kr
varav mark 76 000 kr

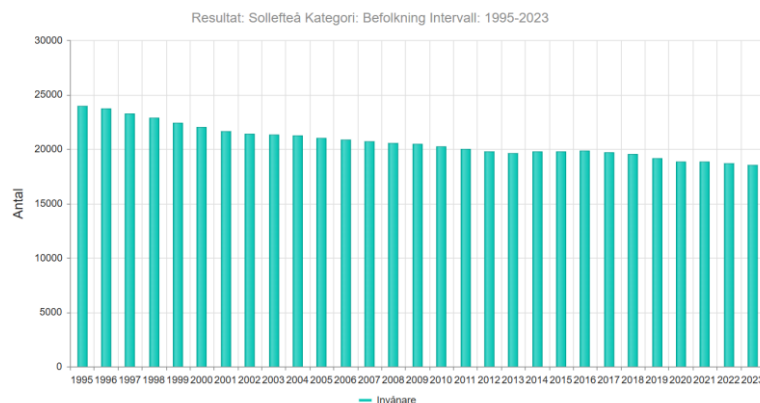
Källa: Metria

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

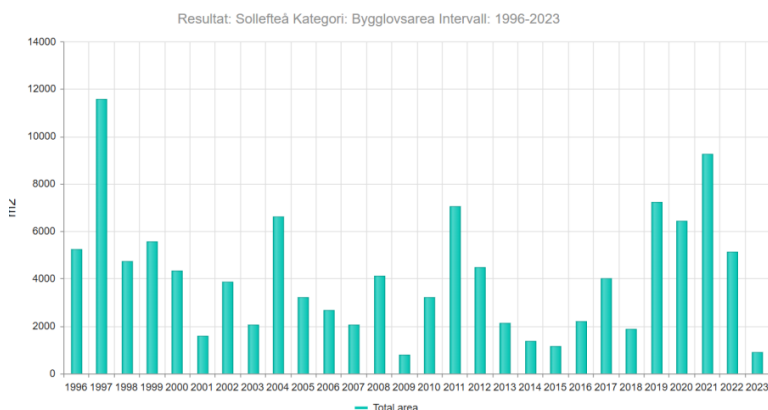
Sollefteå kommun har en yta på cirka 5 761 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom riksväg 90 och riksväg 87 som passerar genom kommunen. Dessa vägar kopplar Sollefteå till omkringliggande områden. Sollefteå kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och 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.

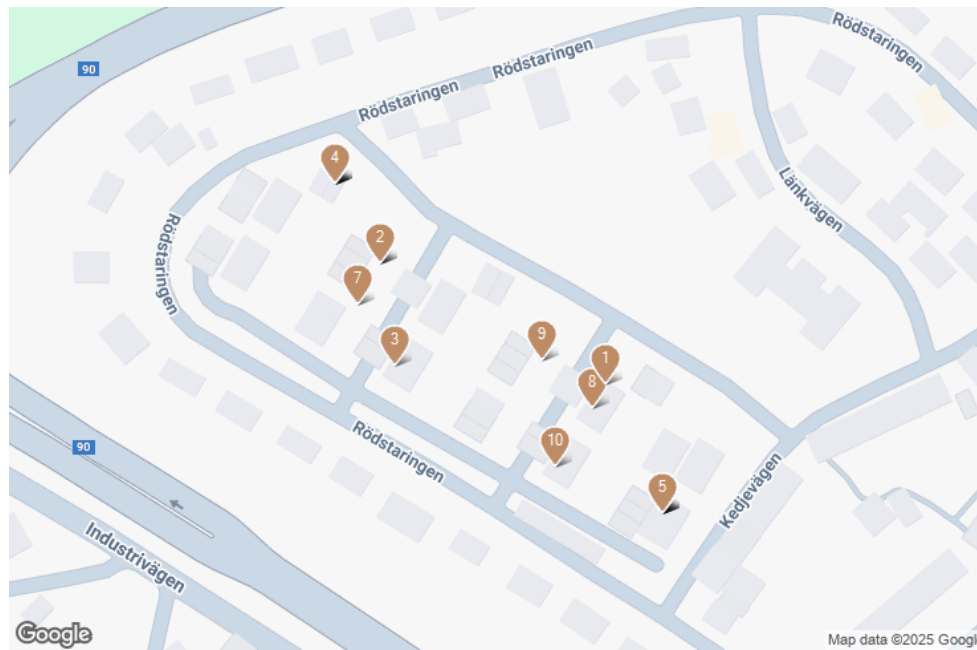
Byggnade i kommunen

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:

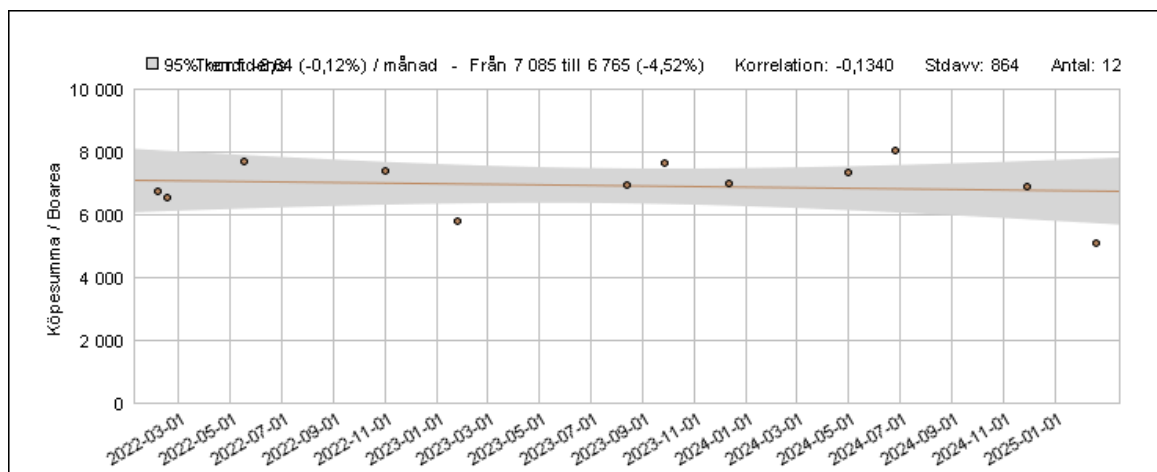


8.2 Ortsprisanalys

I vår 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 typkod 220 med boyta 108 m², standardpoäng 26 - 35, byggår 1974 - 1975, areal tomt 117 - 138 m² under perioden 2022-02-04 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 550 000 - 870 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 092 - 8 055 kr/m² med medel 6 931 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,0 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Sollefteå	Fåret 36	2025-02-19	108	54	27	1975	138	E	L	1,0	5 092	550 000
Sollefteå	Fåret 11	2024-11-29	108	54	29	1974	135	E	L	1,4	6 898	745 000
Sollefteå	Fåret 16	2024-06-27	108	54	27	1975	138	E	L	2,0	8 055	870 000
Sollefteå	Fåret 7	2024-05-02	108	54	35	1974	120	E	L	1,4	7 361	795 000
Sollefteå	Fåret 44	2023-12-13	108	54	26	1975	117	E	L	1,8	6 990	755 000
Sollefteå	Fåret 11	2023-09-28	108	54	29	1974	135	E	L	1,8	7 638	825 000
Sollefteå	Fåret 13	2023-08-14	108	54	28	1974	138	E	L	1,7	6 944	750 000
Sollefteå	Fåret 34	2023-01-24	108	54	33	1975	138	E	L	1,2	5 787	625 000
Sollefteå	Fåret 26	2022-10-31	108	54	32	1975	135	E	L	1,6	7 407	800 000
Sollefteå	Fåret 31	2022-05-17	108	54	29	1975	138	E	L	1,8	7 685	830 000
Sollefteå	Fåret 7	2022-02-15	108	54	35	1974	120	E	L	1,3	6 555	708 000
Sollefteå	Fåret 44	2022-02-04	108	54	26	1975	117	E	L	1,8	6 759	730 000
Medel										1,6	6 931	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett bra gavelläge. Radhuset har normal standard och huvudsakligen äldre skick, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 625 000 kr, motsvarande 5 787 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

625 000 KRONOR

Sexhundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 575 tkr - 675 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 787
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,11

Sundsvall 2025-12-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entrefasad, gavelradhus med gul fasad och vita detaljer



Gulmålad fasad med vita detaljer mot baksidan med uteplats

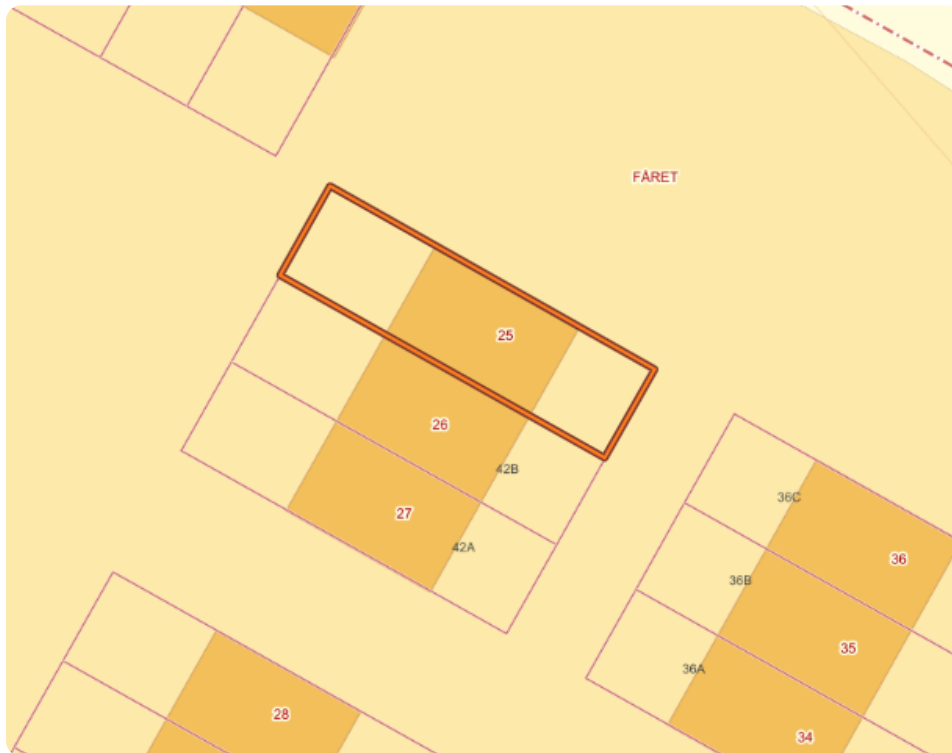


Fasad mot baksidan med gulmålad träpanel och vita detaljer

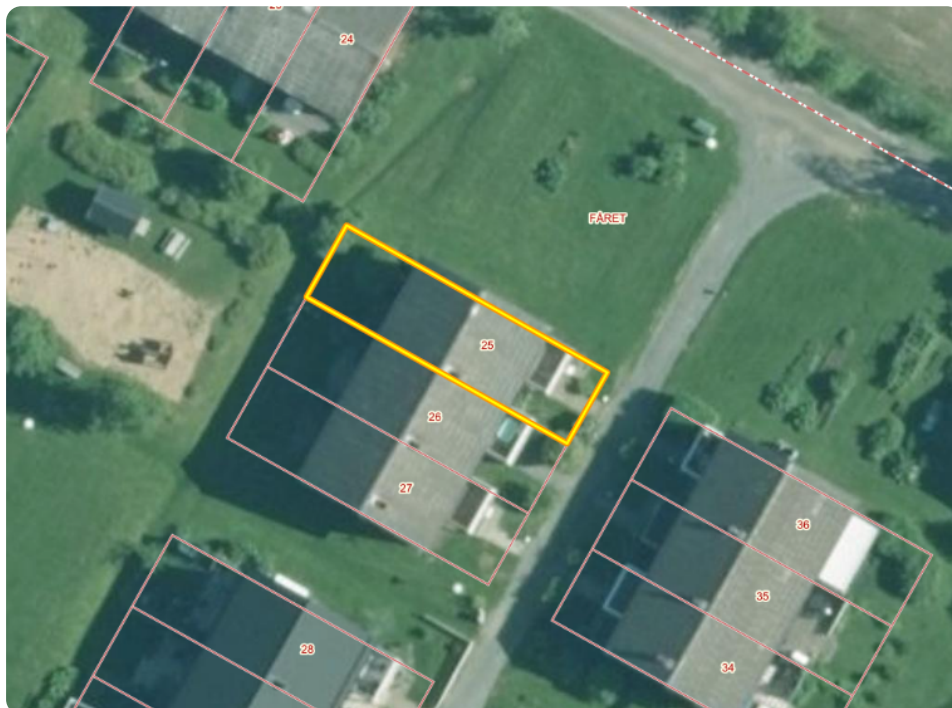
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

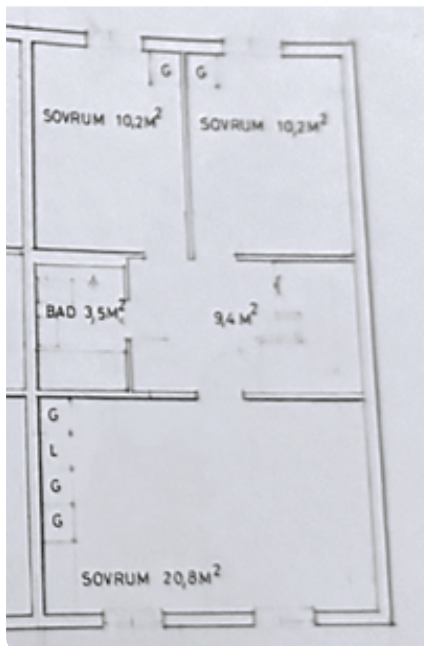
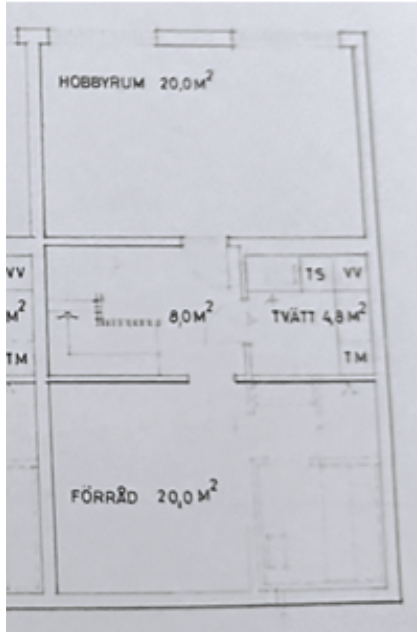


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritningar. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: fastighetsägaren