

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Örnsköldsvik

Mellansel 2:32

September 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd tegelpanel med vita detaljer, blåa garagedörrar. Vildvuxen gräsmatta.

Företag

Adress

Värderingsinstitutet Norra AB

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

Hemsida

E-post

026-10 29 04

www.properate.se

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Örnsköldsvik Mellansel 2:32	Lagfaren ägare	F-1049-25-22
Objektets adress	Båtmansvägen 4 895 40 Mellansel	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	September 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-09-09

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1956. Uppförd i 1 ½ våning samt källare.
Boarea	92 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	69 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 160 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Mellansel, ca 34 km från Örnsköldsvik och 11 km från Bredbyn, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhus och natur. Förskola, skola och matbutik finns i närområdet. Ytterligare utbud med service finns i Bredbyn.
Övrig byggnad	Inga övriga byggnader på tomten
Övrigt	

Marknadsvärde

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

270 000 kronor

Bedömt värdeintervall 240 000 – 290 000 kronor

Kr/kvm Boarea	2 935 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,19
---------------	--------------	------------------------------------	------

Umeå 2025-09-22

Värderingsinstitutet Norra AB



Erik Hernblom

Jägmästare/Civilekonom



Lars Lindqvist

Fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en 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	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 utbjuden 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. 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.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	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. Denna rapports 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.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	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 2. 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.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Lars Lindqwist i närvaro av personal från kronofogden/utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgöres 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.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
El	El ansluten till allmänt nät / avstängd.
Vatten	Kommunalt
Avlopp	Kommunalt.
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad

Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1½ våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1956
Byggteknik	Grund	Källargrund
	Stomme	Trä
	Fasad	Tegel
	Fönster	2-glas
	Yttertak	Plåt
	Värme	Vattenburen via radiatorer, äldre pellets-/olje-/elpanna. Godkänd funktion av rökkanaler är ej verifierad, kontakt med kommun och vidare teknisk undersökning.
		..
	Ventilation	Självdraagsventilation
Övrigt	Balkong.	
Planlösning	Våning 1	Källare med pannrum, förråd, tvättstuga och garage.
	Våning 2	Entréplan med hall, kök, sovrum, vardagsrum, badrum.
	Våning 3	Våning 1 trappa med hall, två sovrum, wc, klädkammare.
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Äldre med normal standard.
	Utrustning	Gråa skåpluckor. Spis (Atlas), fläkt (okänt), kyl (Elektro-Helios).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker/plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch.
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Vägg med kakel/målat. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett.
Tvättstuga	Utrustning	TM (Inspire), TT (Candy).
Invändiga	Golv	Parkett/laminat/plastmatta/betong.

ytskikt	Vägg	Tapet/målade/panel/målad väv.
	Tak	Målat/takskivor
Övrigt		
Standard/skick		Äldre byggnad med normal/låg standard. Delvis eftersatt underhåll.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	227 000 kr, varav byggnad 187 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 40 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 127 500 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 22-IM4-37/613.1, Ändamål: kraftledning. Last. Avtalsservitut. Akt: 22-IM4-60/3342.1, Ändamål: ledning, Last.
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

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).
Försäkring	Uppgift om försäkring ej verifierad. Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna / markområden normalt möblerade. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-09-01 och framåt med en boarea på minst 70 kvm, tomtareal 800–1 500 kvm samt K/T på minst 1.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 250 000 – 600 000 kr med ett snitt på ca 426 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 050 – 6 040 kr/kvm med ett snitt på ca 3 800 kr/kvm se punkter i nedanstående diagram.

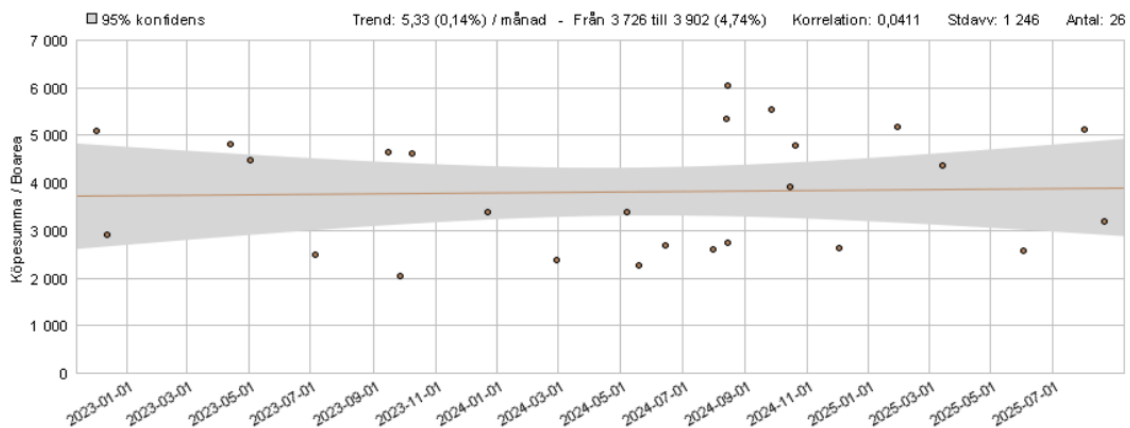


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV

I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,7, med en genomsnittlig nivå på 1,67, se punkter i nedanstående diagram.

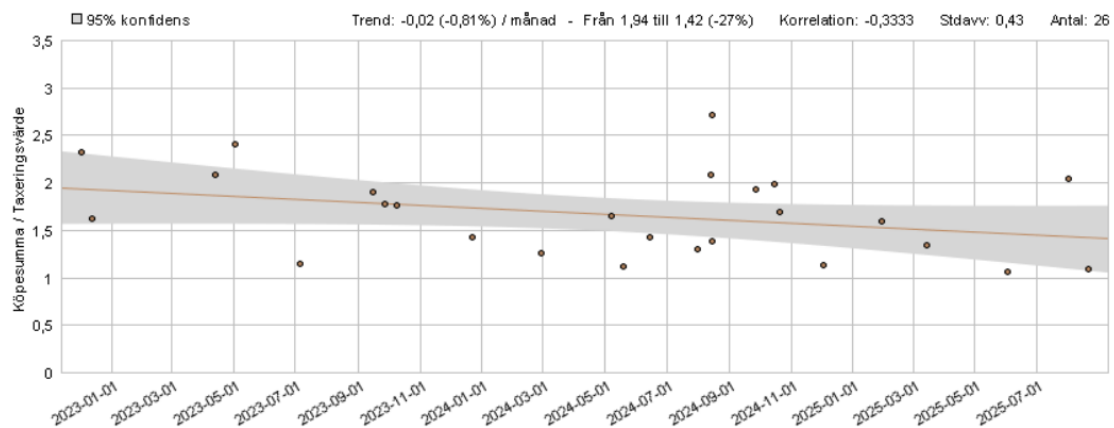


Diagram över köpesumma/taxeringsvärde. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med normal/låg standard med delvis eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, 1½ plan med källare, röd tegelfasad.



Foto, huvudbyggnad, 1½ plan med källare, röd tegelfasad.

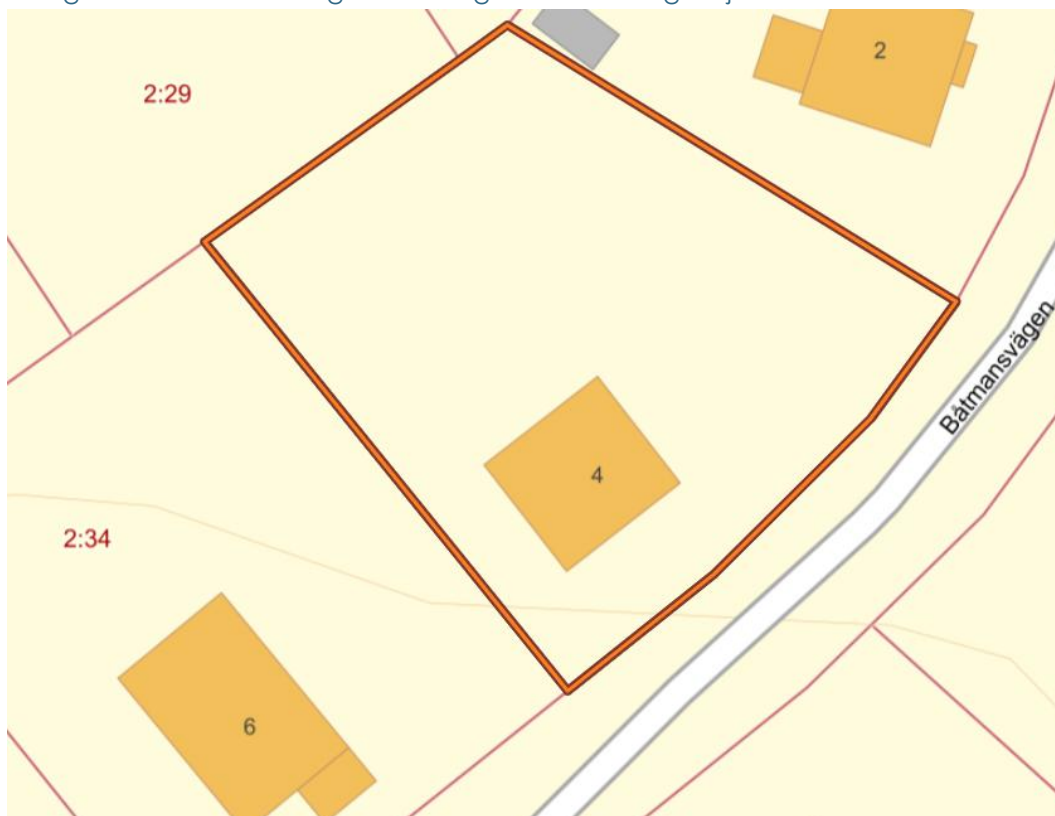


Foto, vy från balkong, grusad infart, träd gräsmatta, hus

Kartor



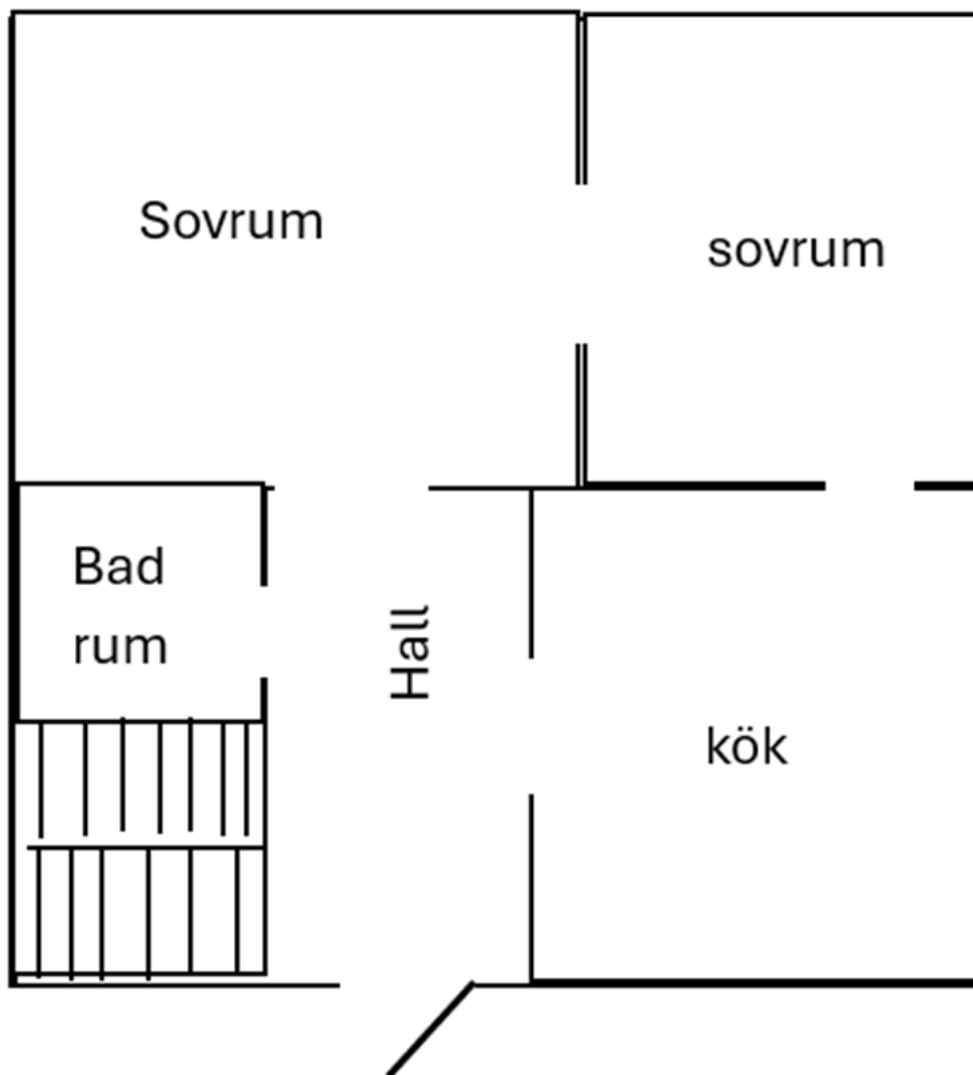
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



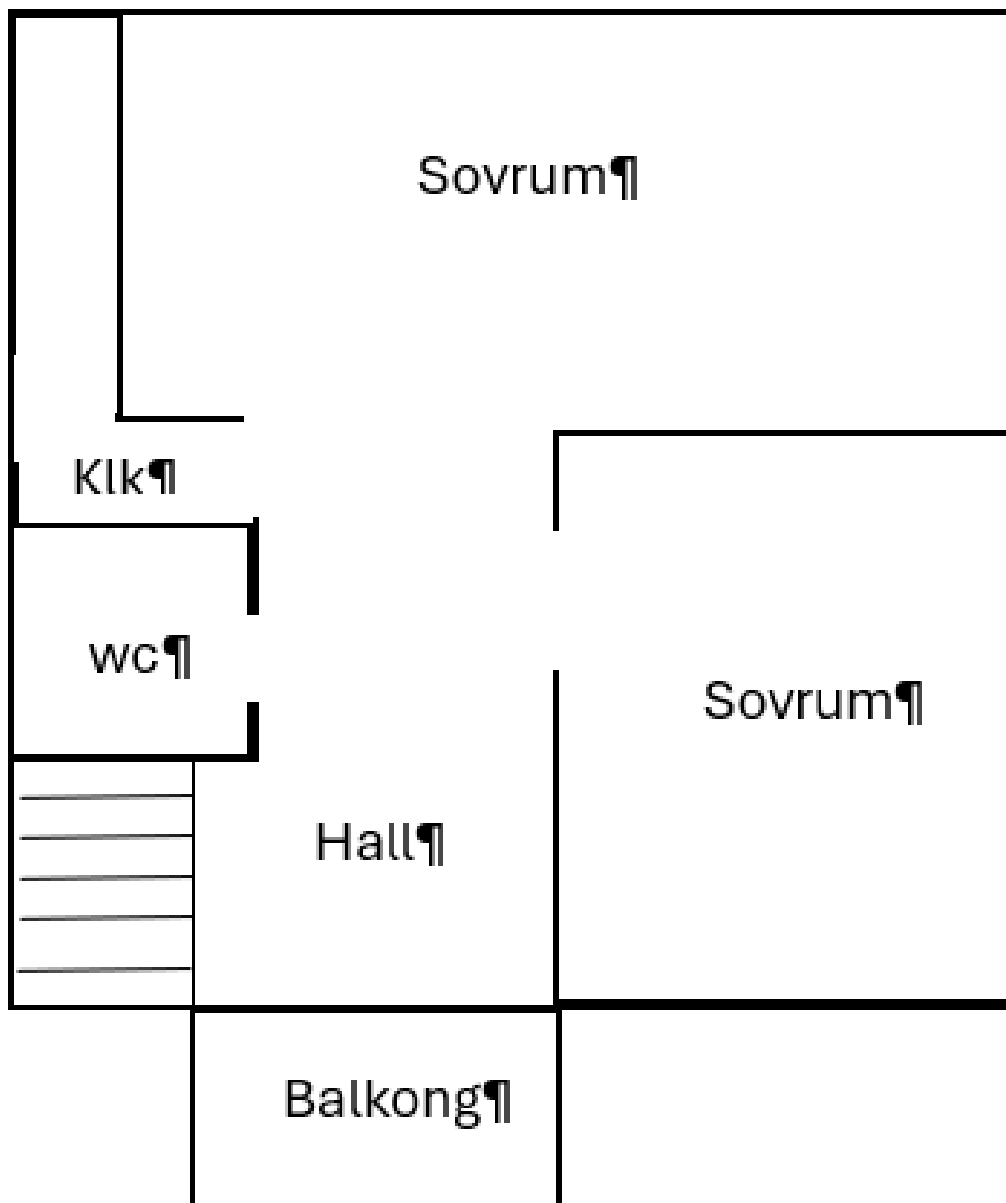
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



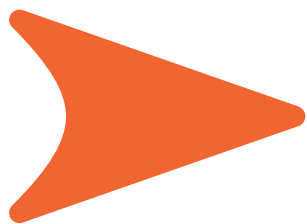
Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, entrévåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 1 trp. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



metria | FastighetSök

036 Allmän 2025-07-24

Fastighet

Beteckning
Örnsköldsvik
Mellansel 2:32

UUID:
909a6a82-4786-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen
2016-04-12

Nyckel:
220165577

Län- och kommunkod
2284

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2024-11-19

Distrikt
Anundsjö
Socken: Anundsjö

Distriktskod
321041

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2025-07-23

Adress

Adress

Båtmansvägen 4
895 40 Mellansel

Läge, karta

Område
1

N (SWEREF 99 TM)
7037139.8

E (SWEREF 99 TM)
664665.4

Areal

Område
Totalt

Totalareal
1 160 kvm

Därav landareal
1 160 kvm

Därav vattenareal

Lagfart

Andel
1/1

Inskrivningsdag
2016-09-28

Akt
D-2016-00441988:1

Köp (även transportköp): 2016-09-21
Köpeskilling: 150.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 127.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	83.900 SEK	2016-09-28	D-2016-00441988:2
4	43.600 SEK	2019-11-11	D-2019-00491996:2

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut kraftledning	1937-06-09	37/613
2	Avtalsservitut ledning	1960-11-16	60/3342

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM4-37/613.1
	Beskrivning: Kraftledning		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	22-IM4-60/3342.1
	Beskrivning: Ledning		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Mellansel	1970-05-19	2284K-P70/0519/1

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

353641-7

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde	Taxeringsvärde
Taxeringsår	
2024	227.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
-----	1/1	Fysisk person	Uppgift saknas

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1954-08-21	22-ANU-2248
Tekniska åtgärder		
Återställande av gränsmärke	2016-04-12	2284K-16/30

Tekniska åtgärder

Återställande av gränsmärke

2016-04-12

2284K-16/30

Ursprung

Örnsköldsvik Mellansel 2:19

Tidigare Beteckning

Beteckning

Y-Anundsjö Mellansel 2:32

Omregistreringsdatum Akt

1989-09-27

2284-89/58

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Härnösand

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet