UTSÖKNINGSVERKET
PB 1
00067 UTSÖKNINGSVERKET

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

Avsänt 10.11.2026

Försäljningsnummer 5880000571

NÄTAUKTION AV UTMÄTT BOSTADSFASTIGHET I MARIEHAMN

MINDRE BOSTADSHUS MED TVÅ LÄGENHETER (RENOVERINGS- / RIVNINGSOBJEKT)



Utmätt objekt säljes på nätsidan huutokaupat.com under tiden 12.11.2026-23.11.2026 kl. 15:00 eller två minuter efter det sista godkända budet.

Försäljning under hand	Försäljning enligt 5 kap. 76 § i utsökningsbalken
Förevisning	Enligt överenskommelse.
Förfrågningar och visning	Utsökningsöverinspektör Niklas Eriksson, telefon 0295659457 eller landskapsfogde Bernt-Johan Jansson, telefon 029 56 59455.

Uppgifter om den egendom som skall säljas

UTSÖKNINGSVERKET
PB 1
00067 UTSÖKNINGSVERKET

Avsänt 10.11.2026

Plats

Adress	Ringvägen 21
Kommun	Mariehamn

Fastighet

Fastighetsbeteckning	478-8-18-3
Areal	1008 kvm
Användningsändamål	Bostadsändamål
Strand	Ingen strand
Tomt	Tomten är belägen i den västra delen av kvarteret och har trädgård i västerläge mot grönområde. Trädgården är i huvudsak vårdad och består av gräsmatta, buskar och träd. På tomten finns även ett äldre plåtlider samt ett senare uppfört förråd i träkonstruktion.
Kommunalteknik	Kommunal vatten- och avloppsanslutning.
Vatten- och avloppanslutningar	Mariehamns stad.
Byggnadsrätt	Största tillåtna sammanlagda våningsyta är 200 kvm enligt gällande stadsplan. Kvarvarande byggrätt för våningsyta är 47 kvm och 60 kvm tilläggbyggnadsrätt för garage.
Planläggning och planuppgifter	Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område för egnahemsbebyggelse (detaljplan 425, fastställd 27.07.1981). Kvartersområde för egnahemsbyggnader (planbeteckning BE). På tomten får uppföras byggnad i högst 1½ våning och den största tillåtna sammanlagda våningsytan uppgår till 200 kvm. Detaljplanen anger även att tomten bör utbyggas till minst hälften av den för tomten angivna största våningsytan samt innehåller bestämmelser beträffande bland annat byggnadsplacering, parkering och garage.
Andelar i samfällda områden	Ingen andel.
På fastigheten belägna byggnader	Ett bostadshus, en förrådsbyggnad och ett plåtskjul. På tomten finns även en fristående solcellsanläggning.
Övriga uppgifter	Fastigheten är belägen i stadsdelen Sveden i Mariehamn, i ett etablerat bostadsområde med huvudsakligen småhusbebyggelse. Läget bedöms som attraktivt ur bostadssynpunkt med närhet till centrum, service, arbetsplatser, skolor, daghem och övrig stadsinfrastruktur. Fastigheten har västerläge mot ett parkområde, vilket ger ett friare läge och bidrar till tomtens kvaliteter ur bostadssynpunkt.

Byggnaden

Hör till fastigheten	Ja.
Byggnadstyp	Egnahemshus
Byggnadsår	På fastigheten finns ett egnahemshus uppfört 1963. Enligt bygglovshandlingar har byggnaden byggts till omkring 1976.
Byggnadsmaterial	Byggnaden har en murad eller gjuten grundmur. Det nedre bjälklaget är ett träreglat golv på markburen betongplatta. Ytterväggarna är i träkonstruktion med fasad i träpanel.
Taktyp och -material	Åstak med plåt.
El-anslutning	Elanslutning och avtal om mikroproduktion (solceller) med Mariehamns Energi Ab. Mätarsäkringar 3 x 25 A. **Elanslutningen är inte utmätt och omfattas inte av försäljningen.** Köpare måste antingen överta nuvarande elanslutning eller teckna ny anslutning med Mariehamns Energi Ab. Priset för ny elanslutning är 1 848,00 €. Köpare måste ingå nytt avtal för mikroproduktion. Spekulanter kan kontakta Mariehamns Energi Ab för att närmare utreda förutsättningarna för att överta befintliga anslutningar.
Uppvärmning	Byggnaden uppvärms idag huvudsakligen med direktverkande el och luft-luftvärmepump. Uppvärmning har tidigare skett med olja. Oljetanken finns ännu inomhus.

Ventilationssystem	Maskinell frånluftsventilation.
Våningsyta	140 kvm.
Antalet våningar	En (1) våning.
Bostadens utrymmen	Bostadsdelen omfattar hall, badrum (under renovering), tre sovrum, vardagsrum och kök. I byggnadens ekonomidel finns garage, förråd och pannrum. Den senare tillbyggda delen inrymmer en separat bostadslägenheten med allrum, kökspentry och badrum.
Köksutrustning	Kyl/frys och diskmaskin. Köksspis saknas.
Bastu	Ingen bastu.
Utförda konditionsgranskningar	Investigo Ab 22.09.2026. Se bifogad konditionsgranskning.
Observationer	Målfärgen/ytskiktet lossnar från takets yta. Rostfläckar observerades på takplåten. Vissa områden av takplåten har tätats med bitumenmassa ovanifrån. I pannrum observerades spår av läckage. Genomföringar genom undertaket otäta. Små ventiler finns monterade i gavlar för ventilering av mellantaksutrymmet. Ventileringen av utrymmet bristfälligt. Fuktmärken och mörknat virke observerades i mellantaksutrymmet. El-dragningar utförda på kalla sidan om värmeisoleringen. Risk för kondensbildning inuti skyddsrören finns ifall inomhusluft kommer åt att cirkulera i rören. Fackverksdelarna av takstolarna observerades ställvis ha spruckit eller skadats samt observerades infästningar ställvis vara bristfälliga. Undertak ställvis bristfälligt. Mellantaksutrymme ovanför sydvästra bostadsdelen granskades, mellantaksutrymme ovanför garage och västra tillbyggnaden kom man ej åt att granska. Ca 250 mm kutterspån som värmeisolering i övre bjälklaget, tjärpapper observerades finnas på varma sidan som luftspärr. Kutterspånet kan vara behandlat med träskyddsmedel som innehåller klorfenoler.
Allmänt skick	Se "Väsentliga uppgifter som påverkar försäljningsvärdet" och bifogad konditionsgranskning.
Nycklar	Om den tidigare ägaren inte överlämnar nycklarna eller om köparen vill byta låsen, står köparen för de kostnader som uppstår.

Övrigt

Närområdets service	Läget är relativt lättillgängligt med närhet till såväl Mariehamns centrum som Västernäs, där bland annat daghem, skola och matbutik finns.
Trafikförbindelser	Promenadavståndet till närmaste busshållplats och Mariehamns stadsbuss är cirka 350 meter.

Uppgifter om objektet som skall säljas

Väsentliga uppgifter som påverkar försäljningsvärdet	Under de senaste cirka tio åren har flera moderniserings- och renoveringsåtgärder påbörjats i byggnaden, flera av dessa har inte färdigställts. I huvudbostaden saknas bland annat ett fungerande badrum och ett användbart kök. Vidare finns ett flertal synliga brister och skador i byggnaden. Ett flertal förhållanden konstaterats i konditionsgranskningen som har väsentlig betydelse för byggnadens tekniska och ekonomiska användbarhet. Byggnaden innehåller bland annat riskkonstruktioner i grund- och golvkonstruktionen. I golvbjälklaget har konstaterats skadade material och förhöjda fuktvärden, tillsammans med mikrobiell lukt. Därutöver har konditionsgranskningen konstaterat brister i bland annat vattentak och övre bjälklag samt behov av åtgärder beträffande fasad, dränering och yttre vattenisolering. Konditionsgranskningen sammanfattar byggnadens skick med att den behöver genomgå en grundlig renovering. De konstaterade bristerna bedöms vara möjliga att åtgärda, men rapporten konstaterar samtidigt att detta kan medföra betydande kostnader. I rapporten anges

att det bör övervägas om det är ekonomiskt lönsamt att renovera byggnaden eller om en mera lönsam lösning är att riva och bygga nytt på tomten. Med hänsyn till byggnadens ålder bedömer granskaren att rivning och nybyggnation sannolikt är den mera lönsamma lösningen på längre sikt.

Den större bostadens badrum är under renovering.

Objektets försäljningsvillkor

Budgivningssätt	Objektet säljs på nätauktion med höjningsbud på webbplatsen www.huutokaupat.com under tiden 12.11.2026-23.11.2026. Deltagande i auktionen kräver registrering. Tidsfristen för att lämna bud upphör klockan 15:00 eller två minuter efter det sista godkända budet. Utsökningsverket ansvarar inte för funktionen i tjänsteleverantörens system. Det högsta budet är det bud som tjänsteleverantörens system godkänt som högsta. Utmätningsmannen beslutar separat huruvida det högsta budet ska godkännas eller förkastas. Om det inte är möjligt att ge köpeanbud via tjänsten www.huutokaupat.com, kan anbudsgivaren till utsökningsmyndigheten lämna in ett skriftligt köpeanbud, som ansluts som en del av nätauktionen som maximianbud enligt höjningsautomaten. Ett skriftligt anbud ska undertecknas och av anbudet ska framgå kontaktuppgifter till den som lämnat anbudet, det högsta budet samt objektets nummer i www.huutokaupat.com-tjänsten som anbudet gäller. Det skriftliga köpeanbudet är bindande och följer samma villkor som vid nätauktion. Budet ska lämnas senast 19.11.2026 kl. 12:00 till Utsökningsverkets verksamhetsställe iMariehamn, Torggatan 16 A, Mariehamn eller per e-post till utsokning@om.fi. Utmätningsmyndigheten förbehåller sig rätten att sluta försäljningen eller förlänga försäljningstiden.
Köparens ersättningsskyldighet	**Buden som ges i nätauktionen är bindande. Om ett bud godkänns, är den som gett budet skyldig att betala den erbjudna köpesumman inom den angivna betalningstiden. Underlåtelse att betala den erbjudna köpesumman kan leda till köparens ersättningsskyldighet i enlighet med 5 kap. 25 § i utsökningsbalken.**
Minimihöjning	1 000,00 €
Lägsta godtagbara bud	1 100,00 € jämte verkställighetskostnaderna vilka specificeras inför försäljningen. Utmätningsmannen får dock inte godkänna det högsta budet, om han bedömer att budet klart understiger gängse pris för egendomen på orten.

Betalningsvillkor

Handpenning	Köparen skall genast som handpenning betala en 20 procent av köpesumman till Utsökningsverkets tjänstemedelskonto. Handpenning kan inte betalas med kreditkort. Utsökningsverket kontaktar den högstbjudande vars bud har godkänts. Den som ger det högsta budet ska uppge för vems räkning budet gjordes. I annat fall betraktas den som ger det högsta budet som köpare.
Betalningstid	För betalning av den slutliga köpesumman ges vid behov högst sex veckors betalningstid. Betalningstiden måste överenskommas separat. Om betalningstid används, ska en årlig ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen betalas på hela köpesumman för hela den avtalade betalningstiden från försäljningsdagen till betalningstidens slut.

Om ingen betalningstid används, ska köpesumman betalas utan dröjsmål efter att budet har godkänts.

Om betalning inte sker inom utsatt tid skall köparen betala dröjsmålsränta i enlighet med 4 § 1 mom. i räntelagen på hela köpesumman tills köpesumman är betald eller ny försäljning har skett. Dröjsmålsräntan är för närvarande 9,50 %.

Skyldigheter och rättigheter som övergår på köparens ansvar

Köperan ansvarar för debiterad och eventuellt obetald fastighetsskatt för år 2026.

Köparen ansvarar för eventuella avgifter för överföring av anslutningsavtal.

Inteckningar

Panträtter som riktas mot den sålda egendomen upphör och inteckningarna förblir i kraft.

Elektroniska pantbrev överförs till köparen eller den som köparen förordnat.

Ansökan om lagfart och betalning av överlåtelseskatt

Köparen ska ansöka om lagfart på sitt förvärv inom sex månader från köpebrevets datering. Köparen ska betala överlåtelseskatten på eget initiativ senast när lagfart söks. Överlåtelseskatten är 3 % av köpesumman.

Förutsättningen för att förvärva fastigheten och att beviljas lagfart är att köparen har åländsk hembygdsrätt eller får tillstånd av Ålands landskapsregering att förvärva fastigheten.

Landskapsfogden gör en anmälan om överlåtelse av fastigheten till Lantmäteriverket.

Tillgång till fastigheten

Om gäldenären använder de sålda lokalerna eller förvarar egendom i lokalerna, har köparen rätt att begära handräckning av utmätningsmannen för verkställande av vräkningen efter det att köparen har betalat köpesumman. Vid vräkning iakttas i tillämpliga delar utsökningsbalkens stadganden om vräkning. Flyttningsdagen bestäms så att flyttningsdagen inte utan vägande skäl bestäms tidigare än en vecka och inte senare än två veckor från den dag då flyttningsuppmaningen delgavs.

Vid vräkning kan köparen ges tillstånd att förfara med lösöre av ringa värde och värdelöst lösöre på det sätt han eller hon önskar. Köparen ska vara beredd på att ansvara för eventuella verkställighetskostnader för vräkningen. I praktiken måste köparen vara beredd på att på köparens bekostnad städa upp objektet och att göra sig av med i objektet kvarlämnat lösöre.

Överföring av besittnings- och äganderätt

Köparen får besittningsrätt till försäljningsobjektet när hela köpesumman är betald. Köparen får inte använda egendomen på ett sätt som sänker dess värde förrän han har fått köpebrevet. Köparen får äganderätten till försäljningsobjektet då köparen har fått köpebrevet. Köpebrevet överlämnas när hela köpesumman har betalats och försäljningen har vunnit laga kraft.

Övriga uppgifter

Egendomen har utmätts och säljs genom försäljning under hand som förrättas av utmätningsmannen med iakttagande i tillämpliga delar av de allmänna auktionsvillkoren som föreskrivs i utsökningsbalken. Försäljningsprospektet är riktgivande och inte en heltäckande beskrivning av försäljningsobjektet.

Köparna uppmanas att bekanta sig väl med försäljningsobjektet, försäljningsprospektet samt bifogade dokument innan de lämnar bud.

Staten har förköpsrätt vid fastighetsköp, om det är nödvändigt att förvärva fastigheten för att trygga landets försvar, gränsbevakningen eller gränssäkerheten eller för att bevaka eller trygga den territoriella integriteten (Lag om statens förköpsrätt i vissa områden 29.3.2019/469).

Personer som befinner sig utanför EU- och EES-området har rätt att förvärva en fastighet inom den finska statens område endast om tillstånd beviljas för förvärvet (Lag om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv 29.3.2019/470). Köparen ansvarar för att skaffa tillståndet och de skyldigheter som följer av det. Mer information finns på Försvarsministeriets webbplats.

Ändringssökande

Besvär över försäljning eller över andra försäljningen förknippade åtgärder som vidtagits före försäljningen skall anföras inom tre veckor räknat från försäljningen. Besvärsanvisning bifogas till beslutet om försäljningen.

Bernt-Johan Jansson
Landskapsfogde

Bilagor

Allmänna auktionsvillkor
Fastighetsregisterutdrag
Fastighetsregisterkarta
Detaljplan
Konditionsgranskning
Arbetsbeskrivning 1962
Arbetsbeskrivning 1976
Bygglovshandlingar 1976
Bilder