

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÅNGE

Fastighetsbeteckning

FINNSTA 1:25

Värdetidpunkt

2026-03-24



Foto huvudbyggnad med röd fasad samt 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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritningar	21

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 2026-03-24.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÅNGE FINNSTA 1:25
Adress	Finnsta 345 841 73 Fränsta
Område	Finnsta
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-47-26-22
Nybyggnadsår	
Värdeår	1939
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

FINNSTA 1:25 i Ånge kommun ligger 32 km från centralorten och med 7 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor, skog/natur och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träskivor, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 100 m², fördelat på 4 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom äldre uthus, jordkällare och förråd.

Markarealen uppgår till 4 290 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, naturmark och träd. Snötäckt tomt.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026
125 000 KRONOR
Etthundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 100 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	1 250
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,63

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 kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-03-24 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog representant för 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 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	4 290 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta, naturmark och träd. Snötäckt tomt
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor, skog/natur och lantbruk
Avstånd	32 km till kommunens centralort 7 km till Fränsta där förskola, skola, livsmedelsbutik samt vårdcentral mm finns. Ytterligare serviceutbud finns i centralorten Ånge.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
Vatten	Enskilt <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i> Rätt att erhålla vatten ur stamfastighetens befintliga brunn enligt Metria, se information i rättigheter i avsnittet ekonomisk data (7.5) Vidare undersökning rekommenderas för att klargöra om vattnet kommer från egen källa på fastigheten eller från stamfastighetens brunn.
Avlopp	Enskilt <i>Källa: Representant för fastighetsägaren</i> Äldre, enligt uppgift ej 3-kammarbrunn. Åtgärdsbehov Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas. Förbud mot utsläpp av avloppsvatten enligt Metria.
Bredband via fiber	Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår okänt	
Boarea	100 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Våningar	Två plan	
Entréväning	Hall, 2 rum, kök, matsal, hygienrum	
Våning 1 tr	Hall, 2 rum, hygienrum och 4 förråd	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Timmer. Delvis sämre skick	
Fasad	Träfiberskivor med lockpanel. Sämre skick	
Fönster	2-glas, vita. Äldre	
Yttertak	Tegelpannor. Äldre tak i sämre skick, tegelpannor saknas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, laminat och trä. Äldre skick	
Vägg	Målade och tapet. Äldre skick	
Tak	Målat. Äldre skick	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	
Eldstad	Kakelugn, vedspis och öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Cylinda), kyl (Electrolux), frys (Elektro Helios), vedspis (Bolinders)	
	Rakt kök med blå skåpluckor. Kyl och frysbox finns i ett annat rum	
	Normal standard, äldre skick	
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch, handdukstork	
	Litet hygienrum med tecken på ev. fuktskada i tak	
	Normal standard, normalt/sämre skick	
Hygienrum 2		

	WC på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar kakel och målat
	WC, tvättställ, varmvattenberedare (Nibe)
	Fuktskadad vägg och tak.
	Normal standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard. Huvudbyggnad med eftersatt underhåll. Tak och väggar är fuktskadade i övre plans hygienrum samt att mikrobiell påväxt/svamp noterades på väggen i förrådet intill (vidare undersökning rekommenderas). Äldre ytskikt invändigt samt yttertak och fasad i dåligt skick.

5.5 Övriga byggnader

Äldre uthus	Stenplint, trägolv, träfasad, plåttak, el Låg standard, Äldre skick Byggnadsarea: 75 m ² (uppskattad yta)
Jordkällare	Betong Ej åtkomst för invändig besiktning
Förråd	Låg standard, Rivningsskick Byggnadsarea: 5 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

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

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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Förbud mot utsläpp av avloppsvatten: 2017-10-23, D-2017-00541447:1

Utmätning 2025-12-03, 18 505 SEK jämte ränta och kostnader, 01-637617-25: 2025-12-05, D-2025-00449757:1

Åtgärdsbehov

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 251 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	150 000 kr	1993-02-03	93/1365	
2	101 000 kr	1993-02-03	93/1367	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VATTENTÄKT	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	22-TOR-1801.1
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Beskrivning RÄTT ATT ERHÅLLA VATTEN UR DEN Å STAMFASTIGHETEN BEFINTLIGA BRUNNEN.			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Ånge FINNSTA 1:25 Last: ÅNGE TORPS-VIKEN 3:26			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
ÅNGE TORPS-VIKEN GA:1

Ändamål: Väg

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

<i>Taxeringsvärde</i>	200 000 kr
<i>varav byggnad</i>	142 000 kr
<i>varav mark</i>	58 000 kr

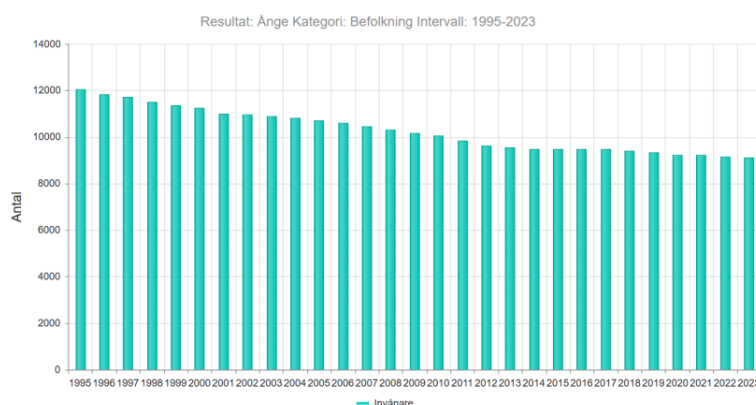
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Ånge kommun ligger i inlandet av Västernorrlands län. Kommunen består av skogsoch landsbygd, där Ånge är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 9 109 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten Ånge. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

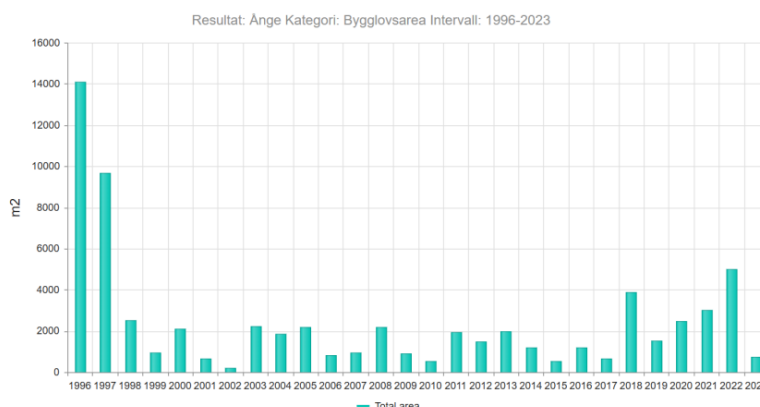
Ånge kommun har en yta på cirka 3 296 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E14 som passerar genom kommunen. Riksväg 83 är också en viktig väg som kopplar Ånge till omkringliggande områden. Ånge kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Ånge järnvägsstation är en viktig knutpunkt och erbjuder tågförbindelser till bland annat Stockholm (ca 5 timmar), Sundsvall och Östersund. Den närmaste flygplatsen är Sundsvall-Timrå Airport, belägen cirka 1,5 timme med bil från Ånge. De största närliggande städerna är Sundsvall, Östersund och Hudiksvall, alla inom ett par timmars avstånd.

Näringsliv

Ånge är en kommun med sektorer inom skogsindustri, offentlig verksamhet och transport. Kommunen har cirka 1 800 registrerade företag. Ånge kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Ånge kommun. Många arbetstillfällen kan också knytas till det stationssamhälle som centralorten växte fram ur, med arbetstillfällen kopplade till Green Cargo AB och SJ. Kommunen har också en industriell närvaro av företag som Norra Skogsägarna, SCA och Ånge Energi. Utöver detta spelar transport och logistik en viktig roll, särskilt med den strategiska placeringen längs järnvägen där Norra stambanan korsar Mittbanan som går mellan Sundsvall och Trondheim. Ånge kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Naturupplevelser, som fiske och vandring i områden som Ljungandalen, är viktiga för besöksnäringen i Ånge kommun.

Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan under 1 000 m² (år 2015) till ungefär 5 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

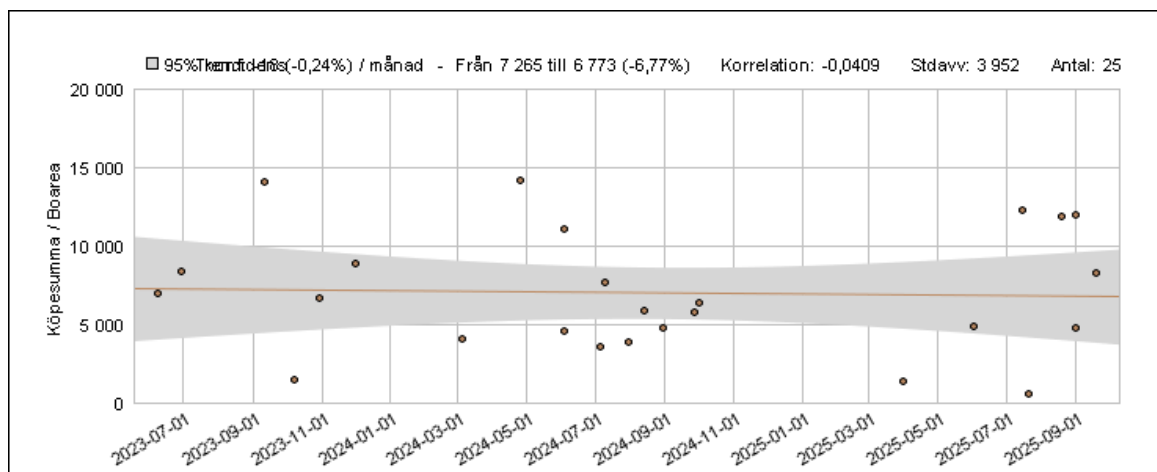


8.2 Ortsprisanalys

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 i närområdet (söder om Ljungan, ej Fränsta) med typkod 220 med boyta 58 - 144 m², standardpoäng 22 - 26, byggår 1909 - 1946, areal tomt 1 320 - 4 554 m² under perioden 2021-05-30 och framåt.

Sökningen genererade 5 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 55 000 - 240 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 381 - 4 137 kr/m² med medel 1 747 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,4 - 1,9 med medel 0,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Ånge	Österhångsta 2:15	2023-09-14	144	31	26	1939	2 455	E	L	0,4	381	55 000
Ånge	Torps-Viken 1:11	2024-03-05	58		25	1946	1 320	E	L	1,9	4 137	240 000
Ånge	Vissland 15:1	2022-12-11	118	153	25	1913	1 328	E	L	0,7	1 271	150 000
Ånge	Gullgård 4:37	2023-07-30	140	40	23	1909	4 000	E	L	0,7	1 071	150 000
Ånge	Gullgård 1:13	2021-05-30	80	39	22	1946	4 554	E	L	1,0	1 875	150 000
Medel										0,9	1 747	

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 något sämre läge med huvudbyggnad nära grannfastighetens bostadshus samt vägen. Huvudbyggnaden har normal standard samt sämre skick med eftersatt underhåll. Tak och väggar är fuktskadat i övre plans hygienrum samt att mikrobiell tillväxt/svamp noterades i förrådet intill. Äldre ytskikt invändigt samt yttertak och fasad i dåligt skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 125 000 kr, motsvarande 1 250 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

125 000 KRONOR

Etthundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 100 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 250
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,63

Sundsvall 2026-04-07

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Gavel bostadshus



Jordkällare och bostadshus



Vy över fastigheten



Uthus



Tomten

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

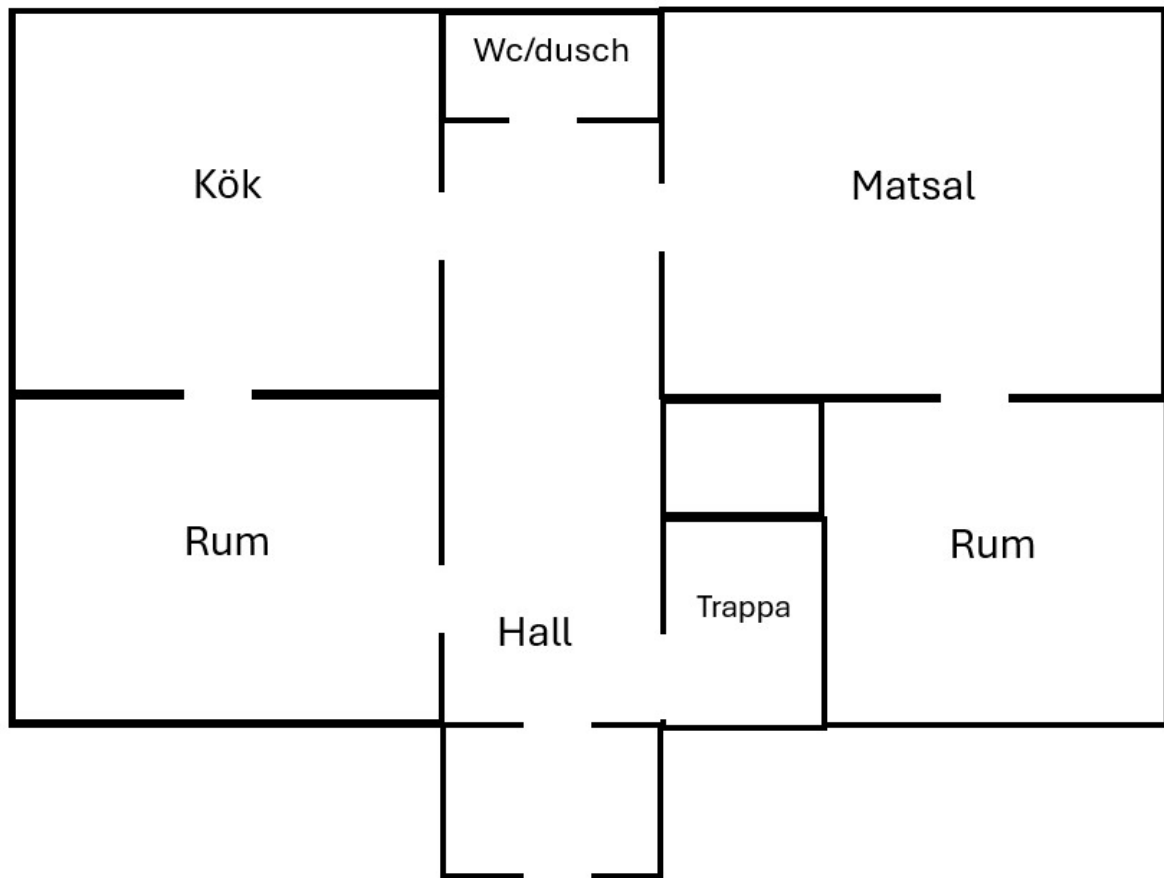


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

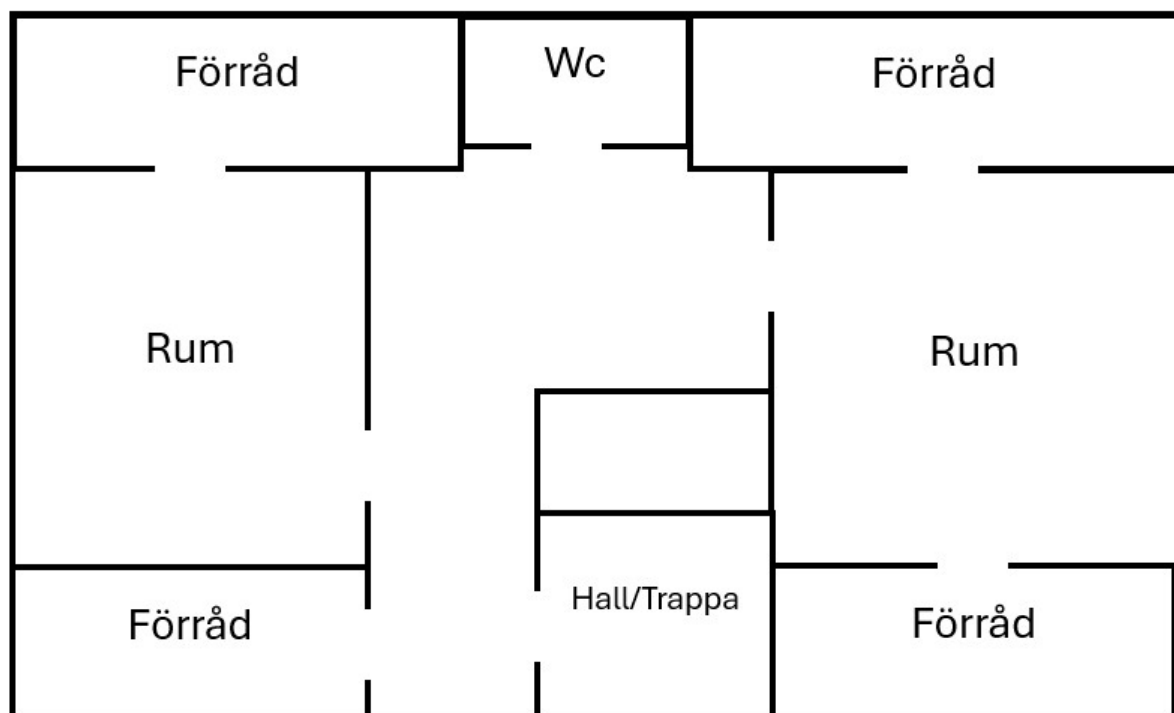


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.