PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**RAGUNDA**
Fastighetsbeteckning	**STUGUBYN 5:126**
Värdetidpunkt	**2026-03-17**



Bostadshus med vidbyggt garage, gul fasad med bruna detaljer

Företag	ValueringsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

Innehållsförteckning

1 Uppdraget 3
2 Värdebedömning sammanfattning 4
3 Värderingsunderlag 5
4 Hållbarhet 6
5 Beskrivning värderingsobjekt 7
6 Värderingsteorier och -metoder 11
7 Ekonomiska data 12
8 Marknadsvärdebedömning 14
Bilaga I Foton utvändigt 19
Bilaga II Kartor 20
Bilaga III Planritning 22

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

ValueInstitutet 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 ValueInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-17.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	RAGUNDA STUGUBYN 5:126
Adress	Harrvägen 12 84451 Stugun
Område	Stugun
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2956-25-23
Nybyggnadsår	1952
Värdeår	1956
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

STUGUBYN 5:126 i Ragunda kommun ligger 45 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor, fritidshus och vatten/skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppskattas uppgå till ca 80 m² (ej uppmätt), fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 76 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage och förråd.

Markarealen uppgår till 1 011 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, naturmark, buskar och träd. Snötäckt mark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

650 000 KRONOR

Sexhundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 600 tkr - 700 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**8 125**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,08**

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 2026-03-17 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 inom planlagt område.

Detaljplan

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

Källa: Metria

Plan		
BYGGNADSPLAN	Datum	Akt
-	1978-04-07	23-STU-1194
STUGUBYN 5 188 M FL	Laga kraft: -	
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

1 011 m²

Obebyggda delar

Gräsmatta, naturmark, buskar och träd. Snötäckt mark

Läge

Klass 2: Strandnära högst 75 m utan egen strand

Omgivning

Villor, fritidshus och vatten/skog/natur

Avstånd

45 km till kommunens centralort

I Stugun finns förskola, skola, livsmedelsbutik och restaurang mm. Ytterligare utbud av service finns i centralorten Hammarstrand eller Östersund (53 km).

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El

El anslutet till allmänt nät

Avstängt *

Vatten

Kommunalt

Avstängt *

Avlopp

Kommunalt

Avstängt *

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 1952, tillbyggt 1967	*Källa: Metria*
Boarea	80 m²	*Källa: Besiktning*
	Taxerad boarea 100 m². Entrévåning uppskattas vid besiktningen till 80 m² (ej uppmätt)	
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	76 m²	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	Hall, tvättstuga, rum och pannrum	
Entrévåning	Hall, kök, hygienrum, vardagsrum och 2 sovrum	
Grund	Källargrund. Sämre skick delvis i källarens tak	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel. Behov av översyn/målning	
Fönster	2-glas, vit. Äldre, sämre skick utvändigt	
Yttertak	Plåt. Äldre tak, behov av översyn	
Balkong & uteplats	Uteplats, söder	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett, plastmatta och textilmatta. Äldre skick	
Vägg	Tapet. Äldre skick, misstänkt vattenskada i sovrum	
Tak	Målade skivor. Äldre skick, misstänkt vattenskada i sovrum	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till oljepanna med elkassett. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
	Avstängd.	
	Äldre panna (Gustavsberg, funktion okänd).	
Ventilation	Självdragsventilation	
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Futurum), kyl/frys (Kockums)	
	Kök i vinkel med gula skåpluckor	

	Normal standard, äldre skick
Hygienrum	WC/dusch på entrévåning, golv plastmatta, väggar plastmatta och tapet
	WC, tvättställ, duschkabin
	Normal standard, sämre skick. Äldre ytskikt där plastmatta på väggen börjat lossna
Tvättstuga	Tvättmaskin (Zanussi), tvättbänk
	Golv betong, väggar betong
	Låg/normal standard, äldre skick. Färg/puts börjat lossna på vägg
Helhetsintryck	Huvudsakligen normal standard, äldre skick. Kallställd huvudbyggnad med äldre ytskikt invändigt med misstänkt vattenläckage från taket i ett av sovrummen. Äldre plåttak, fasad i behov av översyn/målning.

5.5 Övriga byggnader

Garage	Garaget vidbyggt med huset. jord/grusgolv, lecablock som grund, träfasad, plåttak, el
	Låg standard, Äldre skick
	Byggnadsarea: 20 m² (uppskattad yta)
Förråd	Plintgrund, trägolv, träfasad, plåttak, el
	Låg standard, äldre skick
	Byggnadsarea: 20 m² (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 del-marknad, 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

```
Förordnande att hela fastigheten ska säljas: 2025-10-20, D-2025-00379277:1
Utmätning 2025-12-04, 23 821 SEK, beslutsnummer 12255842135: 2025-12-08, D-2025-00452443:1
Utmätning 2025-12-04, 1 321 SEK, beslutsnummer 12255848108: 2025-12-08, D-2025-00452446:1
Utmätning 2024-03-07 57.170 Sek, beslut nr 1224787547: 2024-03-13, D-2024-00080859:1
Utmätning 2024-03-07 57.170 Sek, beslut nr 1224787976: 2024-03-13, D-2024-00080547:1
```

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 100 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt *Källa: Metria*
2	22 490 kr	1959-11-18	59/2248
3	14 300 kr	1967-09-06	67/2199
5	63 210 kr	1993-05-06	93/7423

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

```
1 Avtalsservitut 1953-02-18 53/246 Övrigt ändamål: STRAND MM
4 Avtalsservitut 1971-02-03 71/509 Övrigt ändamål: LEDNING
```

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

```
Ändamål                Rättsförhållande     Rättighetstyp            Beteckning
VATTEN-OCH AVLOPPSLEDNINGAR    FÖRMÅN          OFFICIALSERVITUT      23-STU-818.2
Bildningsåtgärd
AVSTYCKNING
Beskrivning
RÄTT ATT ÖVER STAMFASTIGHETEN FRAMDRAGA VATTEN OCH AVLOPPSLEDNINGAR
Övrig berörkrets, med rättsförhållande
Förmån: Ragunda STUGUBYN 5:116-132
Last:   RAGUNDA STUGUBYN 5:54

Ändamål                Rättsförhållande      Rättighetstyp            Beteckning
SE BESKRIVNING         LAST                  AVTALSSERVITUT        23-IM1-71/509.1
Beskrivning
LEDNING
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: RAGUNDA STUGUBYN 3:114
Last:   Ragunda STUGUBYN 5:126

Ändamål                 Rättsförhållande       Rättighetstyp            Beteckning
BAD-TVÄTT-OCH BÅTPLATS  FÖRMÅN                 OFFICIALSERVITUT      23-STU-818.1
Bildningsåtgärd
AVSTYCKNING
Beskrivning
RÄTT ATT SOM BAD-TVÄTT-OCH BÅTPLATS NYTTJA DEN DEL AV STAMFASTIGHETEN
SOM ÄR BELÄGEN MELLAN VÄGEN OCH STRANDEN (EFTER UPPDÄMNINGEN)
```

```
Övrig berörkrets, med rättsförhållande
Förmån: Ragunda STUGUBYN 5:116-132
Last:   RAGUNDA STUGUBYN 5:54

Ändamål                 Rättsförhållande      Rättighetstyp           Beteckning
SE BESKRIVNING        LAST                    AVTALSSERVITUT        23-IM1-53/246.1
Beskrivning
STRAND MM
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig
Förmån: RAGUNDA STUGUBYN 5:28
Last:   Ragunda STUGUBYN 3:114,5:54,101,116-133

Ändamål                 Rättsförhållande      Rättighetstyp           Beteckning
VATTEN-OCH AVLOPPSLEDNINGAR   LAST           OFFICIALSERVITUT      23-STU-818.3
Bildningsåtgärd
AVSTYCKNING
Beskrivning
OMRÅDENA ÄGER RÄTT ATT ÖVER VARANDRAS MARK FRAMDRAGA VATTEN-OCH AV-LOPPSLEDNINGAR
SAMT UTRYMME FÖR TILLSYN OCH REPARATION AV DESSA
Övrig berörkrets, med rättsförhållande
Förmån: RAGUNDA STUGUBYN 5:116-132
Last:   Ragunda STUGUBYN 5:116-132
```

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

```
Gemensamhetsanläggningar
RAGUNDA STUGUBYN GA:17
```

Ändamål: Vägförening

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	601 000 kr
varav byggnad	359 000 kr
varav mark	242 000 kr

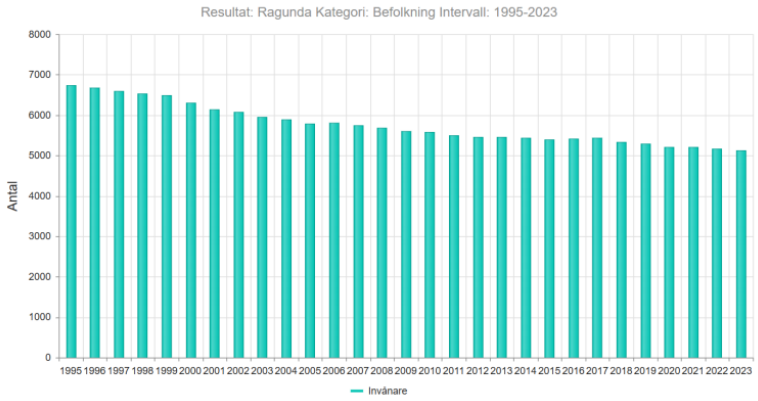
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Ragunda kommun ligger i den östra delen av Jämtlands län. Kommunen består av skogslandskap, vattendrag och kulturområden, där Hammarstrand är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 5 135 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i mindre tätorter och byar. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

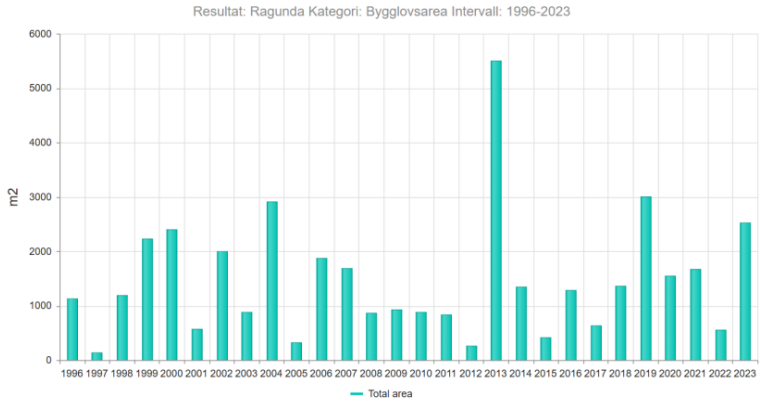
Ragunda kommun har en yta på cirka 2 633 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Jämtland och Sverige genom E14 och länsväg 87, som passerar genom kommunen och kopplar Ragunda till omkringliggande områden. Ragunda kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Närmaste järnvägsstation finns i Bräcke, cirka 80 km från Hammarstrand, med tågförbindelser till bland annat Stockholm och Sundsvall. Den närmaste flygplatsen är Åre Östersund Airport, belägen cirka 1,5 timmar med bil från Hammarstrand centrum, med flygförbindelser till Stockholm och andra destinationer. De största närliggande städerna är Östersund, Sundsvall och Sollefteå, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Ragunda kommun har en diversifierad näringslivsstruktur med sektorer inom skogsbruk, turism, offentlig verksamhet och småföretagande. Kommunen har över 500 registrerade företag. Ragunda kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Ragunda kommun, Region Jämtland Härjedalen, och olika små och medelstora företag där Z-lyften Produktion AB är den största privata arbetsgivaren. Skogs- och jordbruk spelar en central roll i kommunens näringsliv. Besöksnäringen är också viktig, med attraktioner som Döda fallet, Thailändska paviljongen och natursköna områden för friluftsliv. Ragunda kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som lokalmarknader och friluftsarrangemang, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som vandring, fiske och skogsvandringar, är också viktiga delar av turismen i Ragunda kommun.

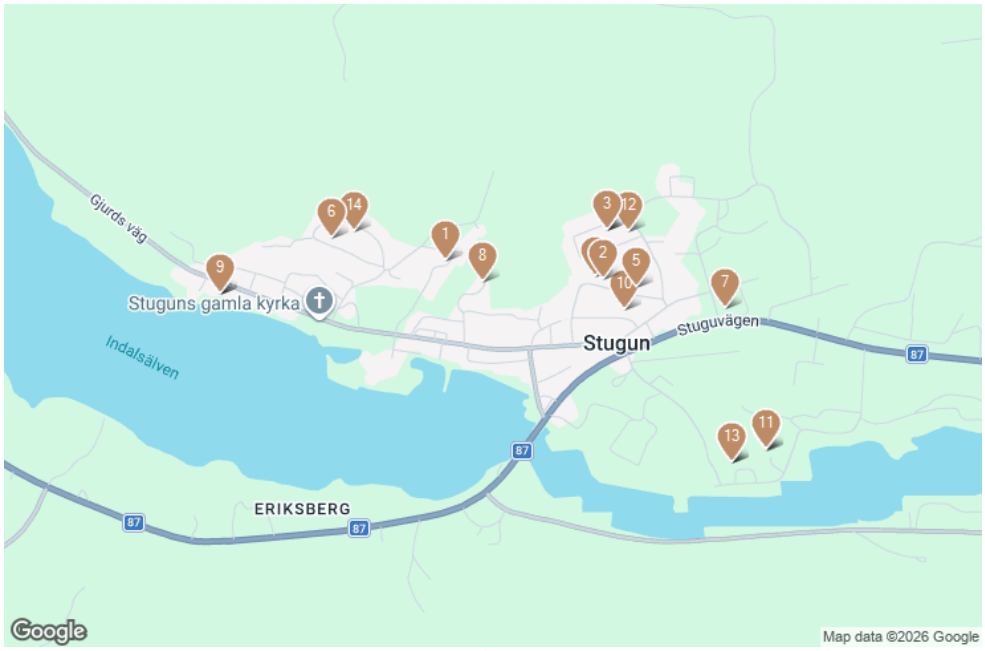
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat med ungefär 500 m² (år 2015) till närmare 3 000 m² (år 2019) (MSCI). Se diagram nedan:

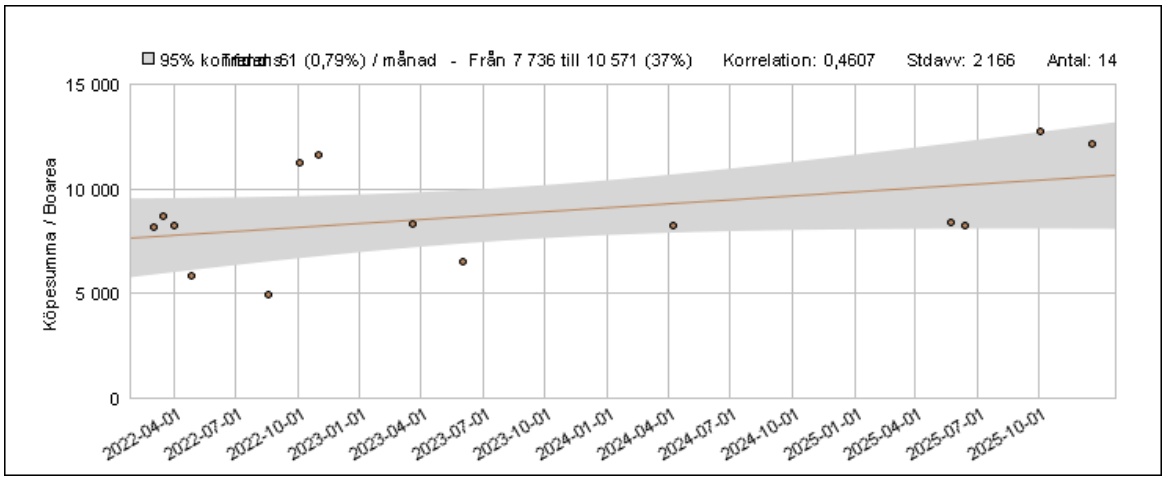


8.2 Ortsprisanalys

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 46 - 124 m², standardpoäng 25 - 35, byggår 1920 - 1981, areal tomt 845 - 2 337 m² under perioden 2022-03-02 och framåt.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 270 000 - 1 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 959 - 12 777 kr/m² med medel 8 818 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,3 - 3,1 med medel 2,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ragunda	Stugubyn 6:83	2025-12-18	78		30	1920	2 337	E	L	2,6	12 179	950 000
Ragunda	Stugubyn 5:163	2025-10-03	90	90	35	1966	934	E	L	2,2	12 777	1 150 000
Ragunda	Stugubyn 3:153	2025-06-12	121	12	30	1981	1 031	E	L	1,6	8 264	1 000 000
Ragunda	Stugubyn 5:162	2025-05-23	95	95	28	1966	845	E	L	1,8	8 421	800 000
Ragunda	Stugubyn 5:167	2024-04-08	95	95	26	1965	1 030	E	L	2,5	8 263	785 000
Ragunda	Stugubyn 3:105	2023-06-01	103	39	26	1973	1 109	E	L	2,0	6 504	670 000
Ragunda	Stugubyn 5:77	2023-03-20	87	47	25	1939	1 657	E	L	2,9	8 333	725 000
Ragunda	Stugubyn 5:216	2022-10-31	86	100	29	1950	2 146	E	L	3,1	11 627	1 000 000
Ragunda	Stugubyn 1:53	2022-10-04	98	63	31	1956	1 753	N	L	2,8	11 224	1 100 000
Ragunda	Stugubyn 5:197	2022-08-19	124		34	1976	1 577	E	L	1,3	4 959	615 000
Ragunda	Stugubyn 5:132	2022-04-27	46	12	25	1952	1 079	N	L	1,5	5 869	270 000
Ragunda	Stugubyn 3:135	2022-04-01	112	72	33	1978	1 138	E	L	1,9	8 214	920 000
Ragunda	Stugubyn 5:127	2022-03-15	68	56	28	1952	1 060	N	L	2,2	8 676	590 000
Ragunda	Stugubyn 3:104	2022-03-02	86		34	1968	1 144	E	L	2,0	8 139	700 000
Medel										2,2	8 818	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms bra med närhet till Indalsälven med servitut på bad och båtplats. Byggnad med normal standard samt äldre skick. Kallställt med eftersatt underhåll såväl in- som utvändigt vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 650 000 kr, motsvarande 8 125 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

650 000 KRONOR

Sexhundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 600 tkr - 700 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**8 125**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,08**

Sundsvall 2026-03-25

ValueringsInstitutet Norra AB

Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt


Förråd

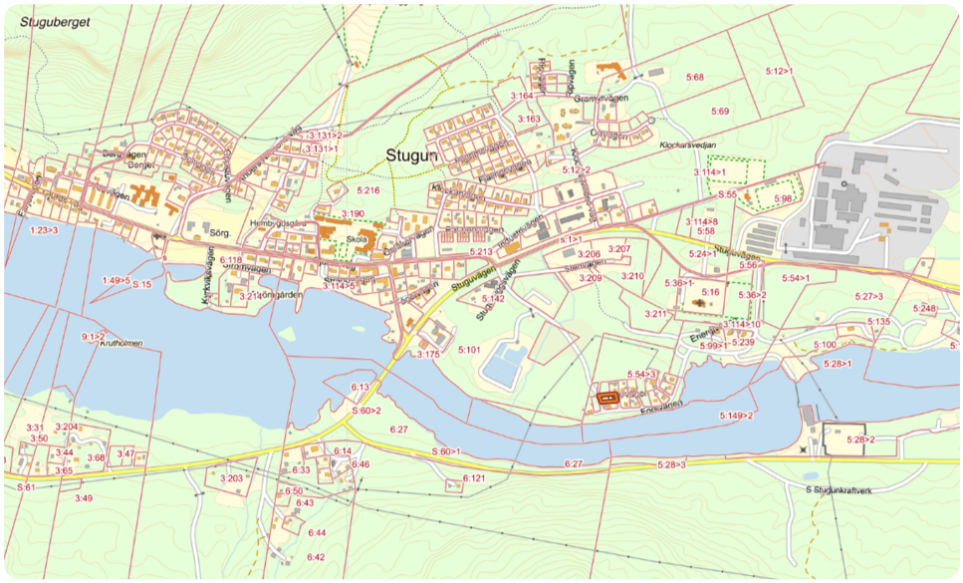

Baksidan av huset


Uteplats mot söder

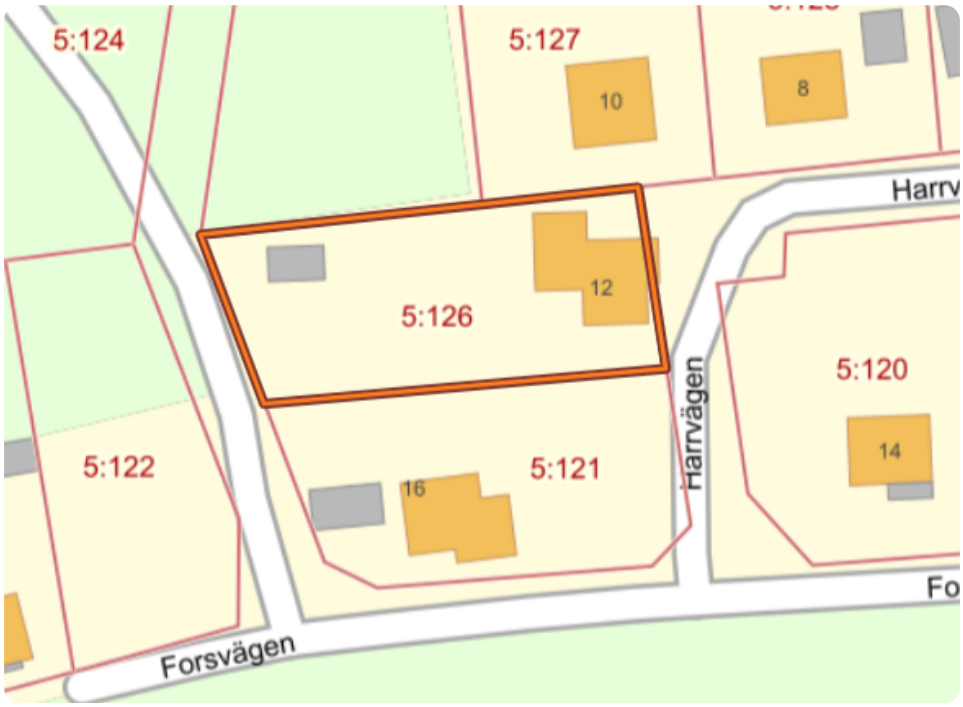

Vy från vägen mot entrén


Garage

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

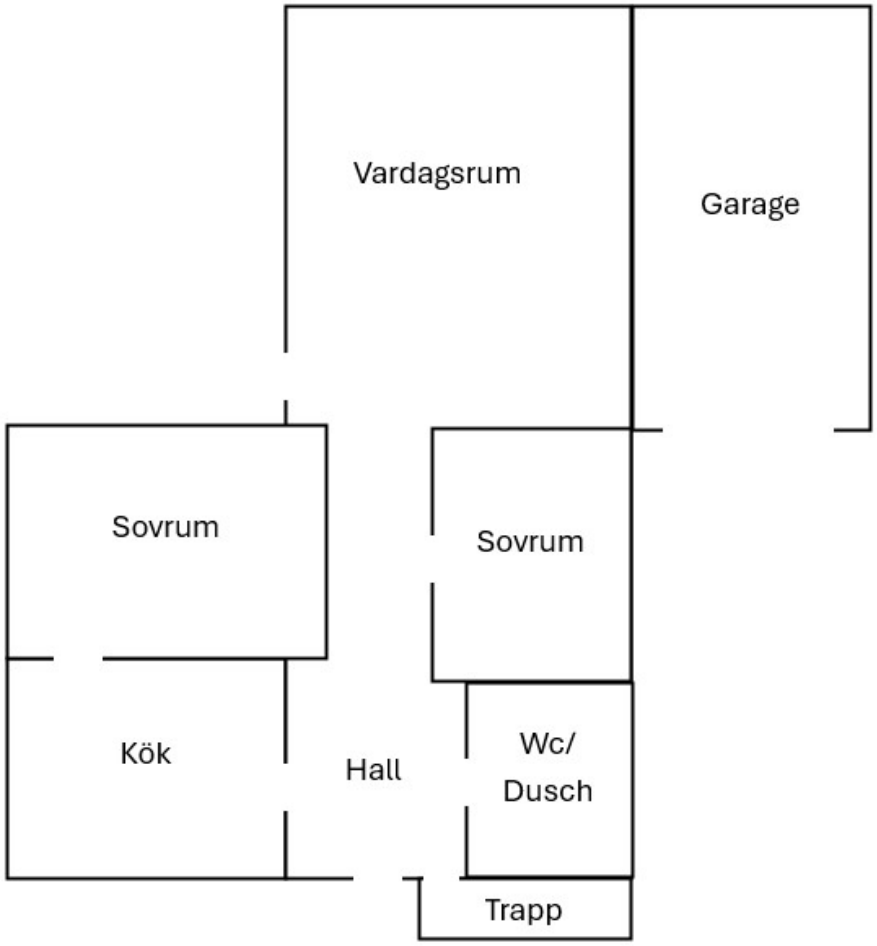


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.