PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**ÅNGE**
Fastighetsbeteckning	**KLARABORG 1:110**
Värdetidpunkt	**2026-02-03**



Byggnad med röd träpanel och vita detaljer. Tomt med snötäcke

Företag	VärderingsInstitutet 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 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

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 2026-02-03.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÅNGE KLARABORG 1:110
Adress	Bobergsvägen 12 84131 Ånge
Område	Ånge
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1948-25-22
Nybyggnadsår	Okänt
Värdeår	Okänt
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

2.2 Allmän beskrivning

KLARABORG 1:110 i ligger i Ånge som är kommunens centralort. Omgivningen utgörs av villaområde.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med plintar/stålbalk, fasad med träpanel, 2-glasfönster och plåttyttertak. Boarean uppgår till ca 55 m², fördelat på 1 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd.

Markarealen uppgår till 1 135 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och träd, snötäckt.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per februari 2026

175 000 KRONOR

Etthundrasjuttiofemtusenkronor

Bedömt värdeintervall 150 tkr - 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 182**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,97**

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 2026-02-03 av Malin von Sicard. 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		
STADSPLAN	Datum	Akt
-	1969-11-11	22-ÅNG-170
KLARABORGSOMRÅDET	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	1 135 m²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar och träd, snötäckt.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	1 km till kommunens centralort
	I Ånge finns förskola, skola, hälsocentral och visst serviceutbud

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät
	Avstängt *
	Äldre el och centraler, vidare undersökning rekommenderas
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 Okänt, äldre	
Boarea	55 m²	*Källa: Besiktning*
	uppskattad yta vid besiktning (ej uppmätt)	
	Fördelat på 1 rum och kök	
Biarea	0 m²	
Våningar	Ett plan	
Entrévåning	kök, wc/dusch och allrum	
Grund	Plintar/stålbalk	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel. visst åtgärds/målningsbehov	
Fönster	2-glas, kopplade, vita. äldre	
Yttertak	Plåt. äldre, snötäckt. Hängrännor och stuprör saknas	
Invändiga ytskikt		
Golv	Spånskivor. Pågående renovering	
Vägg	Målade och gipsskivor. Pågående renovering. Fuktros noterades på vägg vid entré. Vidare undersökning rekommenderas	
Tak	Målat och panel. Pågående renovering	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdragsventilation	
Kök	Kyl (Husqvarna), frys (Husqvarna)	
	Kök under renovering. Skåpinredning och vitvaror saknas delvis	
Hygienrum	WC/dusch/tvätt på entrévåning, golv klinker, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Electrolux)	

	Uppgift om fackmannamässigt utfört saknas, vidare undersökning rekommenderas.
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Byggnaden står kallställd vilket medför risk för skador, vidare undersökning rekommenderas. Halvmodernt hygienrum, i övrigt huvudsakligen äldre skick där renovering har påbörjats men ej färdigställts.

5.5 Övrig byggnad

Förråd	Timmer och plåttak
	Nyttjas som enkelt kallförråd. Endast besiktat utvändigt
	Byggnadsarea: 10 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis möblerat. På tomten fanns diverse bråte (under snötäcke).

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

Utmätning 2025-08-19, 24 527 SEK (Beslutsnummer 12254435220): 2025-08-22, D-2025-00296752:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 303 200 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt *Källa: Metria*
1	110 500 kr	1974-08-14	74/6591
2	63 000 kr	1980-03-26	80/2168
3	15 200 kr	1982-06-30	82/4460
4	22 500 kr	1982-06-30	82/4462
5	40 000 kr	1982-06-30	82/4464
6	45 000 kr	1982-06-30	82/4466
	Innehavare: 82/4467 FÖRENINGSBANKEN REGION SÖDRA NORRLAND, BOX 50, 831 21 ÖSTERSUND		
7	7 000 kr	1982-06-30	82/4468

7.3 Taxeringsvärde

Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	89 000 kr
varav byggnad	0 kr
varav mark	89 000 kr

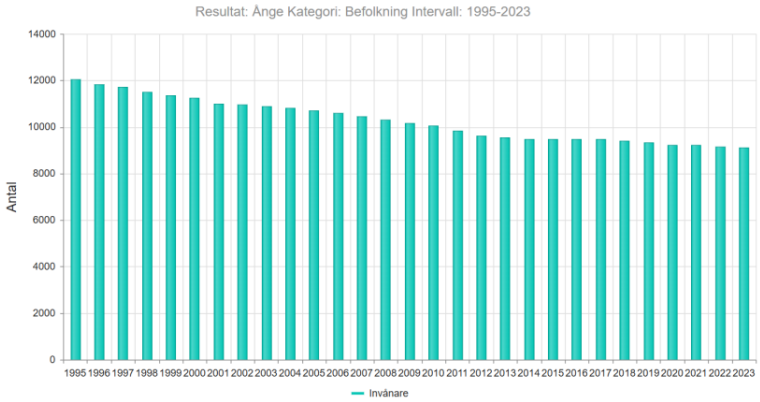
Källa: Metria

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

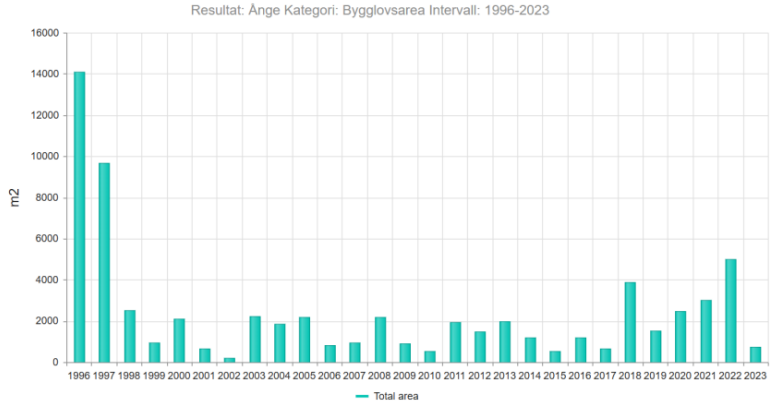
Ånge kommun har en yta på cirka 3 296 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E14 som passerar genom kommunen. Riksväg 83 är också en viktig väg som kopplar Ånge till omkringliggande områden. Ånge kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller 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.

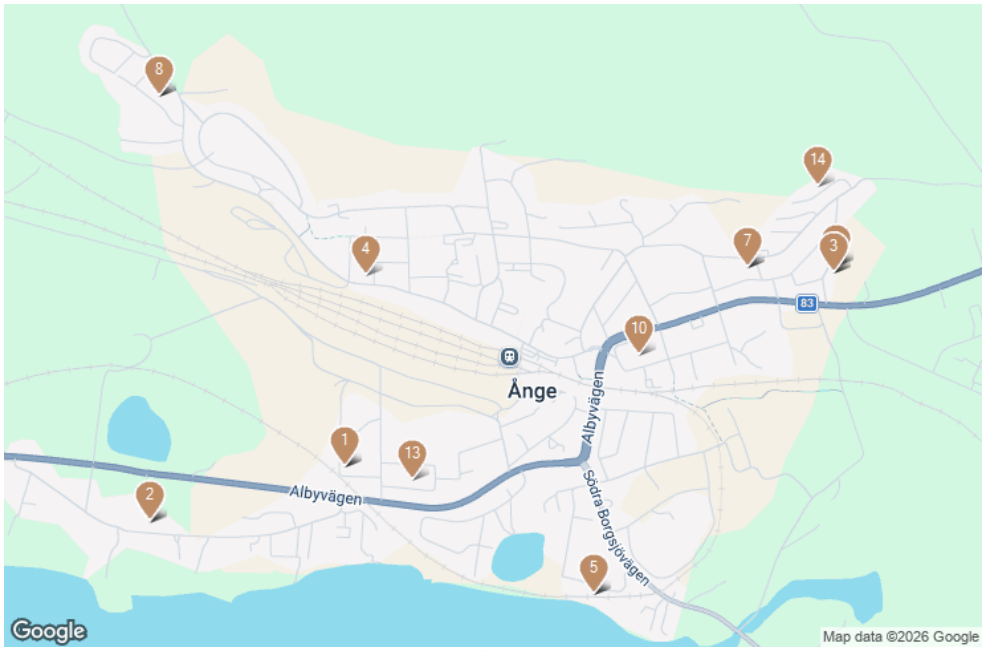
Byggande i kommunen

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:

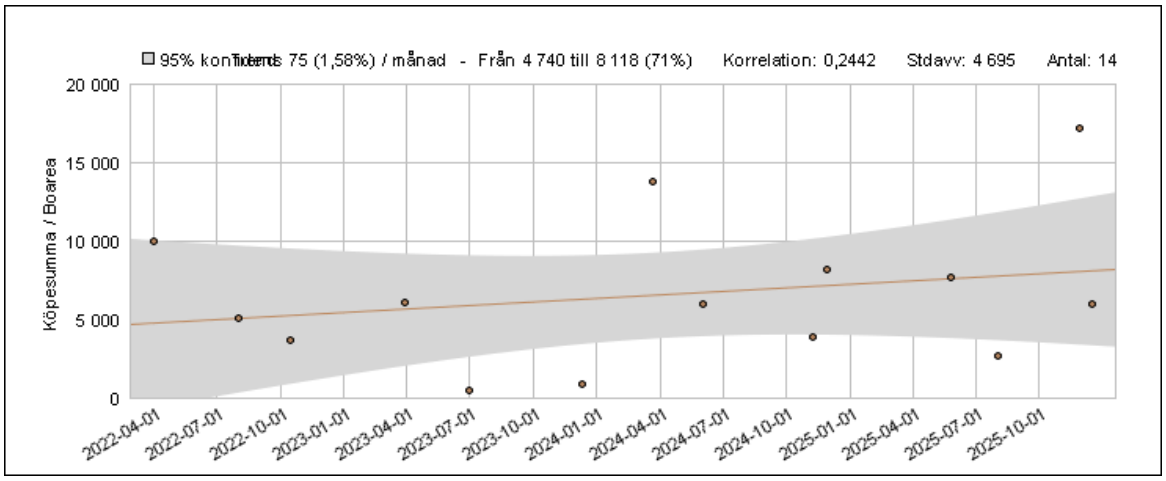


8.2 Ortsprisanalys

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 typkod 220 med boyta 65 - 100 m², standardpoäng 20 - 30, byggår 1911 - 1988, areal tomt 451 - 1 600 m² under perioden 2022-04-01 och framåt.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 50 000 - 1 380 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 526 - 17 164 kr/m² med medel 6 566 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,2 - 4,6 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ånge	Ånge 31:12	2025-12-16	90		25	1963	988	E	L	1,7	6 000	540 000
Ånge	Ångebyn 1:45	2025-11-28	67	67	22	1945	1 600	E	L	4,6	17 164	1 150 000
Ånge	Ånge 92:5	2025-08-03	80	78	26	1957	1 135	E	L	0,7	2 750	220 000
Ånge	Ånge 64:5	2025-05-27	65		20	1911	1 220	E	L	2,5	7 692	500 000
Ånge	Ånge 48:2	2024-11-28	81	61	29	1950	1 280	E	L	1,9	8 209	665 000
Ånge	Ånge 92:4	2024-11-07	98		29	1974	1 076	E	L	0,9	3 877	380 000
Ånge	Ånge 90:6	2024-06-03	80	80	26	1959	670	E	L	2,0	6 000	480 000
Ånge	Klaraborg 1:71	2024-03-22	100	52	29	1988	902	E	L	3,2	13 800	1 380 000
Ånge	Ånge 92:5	2023-12-10	80	78	26	1957	1 135	E	L	0,3	937	75 000
Ånge	Ånge 98:7	2023-06-30	95	20	30	1924	1 200	E	L	0,2	526	50 000
Ånge	Ånge 31:12	2023-03-30	90		25	1963	988	E	L	2,3	6 111	550 000
Ånge	Ånge 90:6	2022-10-14	80	80	26	1959	670	E	L	1,3	3 750	300 000
Ånge	Ånge 34:16	2022-08-01	93	72	29	1958	451	E	L	1,7	5 107	475 000
Ånge	Ånge 84:10	2022-04-01	90	58	30	1977	521	E	L	2,5	10 000	900 000
Medel										1,8	6 566	

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

I Ånge tätort med närområde har småhusenheter med typkod 213 (byggnadsvärde under 50 Tkr) och småhustomter (typkod 210) sålts i intervallet ca 25 000 – 250 000 kr och K/T med ett genomsnitt på 2,6.

Värderingsobjektet har ett normalbra läge i villaområde. Byggnaden är äldre med huvudsakligen med äldre skick. Byggnaden står kallställd vilket medför risk för skador, vidare undersökning rekommenderas. Renovering har påbörjats men är ej färdigställd. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms sammantaget ligga under medelvärdet i jämförelse med småhus (typkod 220) och kring medel i jämförelse med typkod 210 och 213 och bedöms uppgå till 175 000 kr, motsvarande 3 182 kr/m² uppskattad boarea.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per februari 2026

175 000 KRONOR

Etthundrasjuttiofemtusenkronor

Bedömt värdeintervall 150 tkr - 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	**3 182**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,97**

Sundsvall 2026-02-08

VärderingsInstitutet Norra AB

Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Entréfasad byggnad med röd träpanel och vita detaljer. Tomt med snötäcke



Entréfasad byggnad med röd träpanel och vita detaljer. Tomt med snötäcke



Fasad mot Bobergsvägen. Byggnad med röd träpanel och vita detaljer

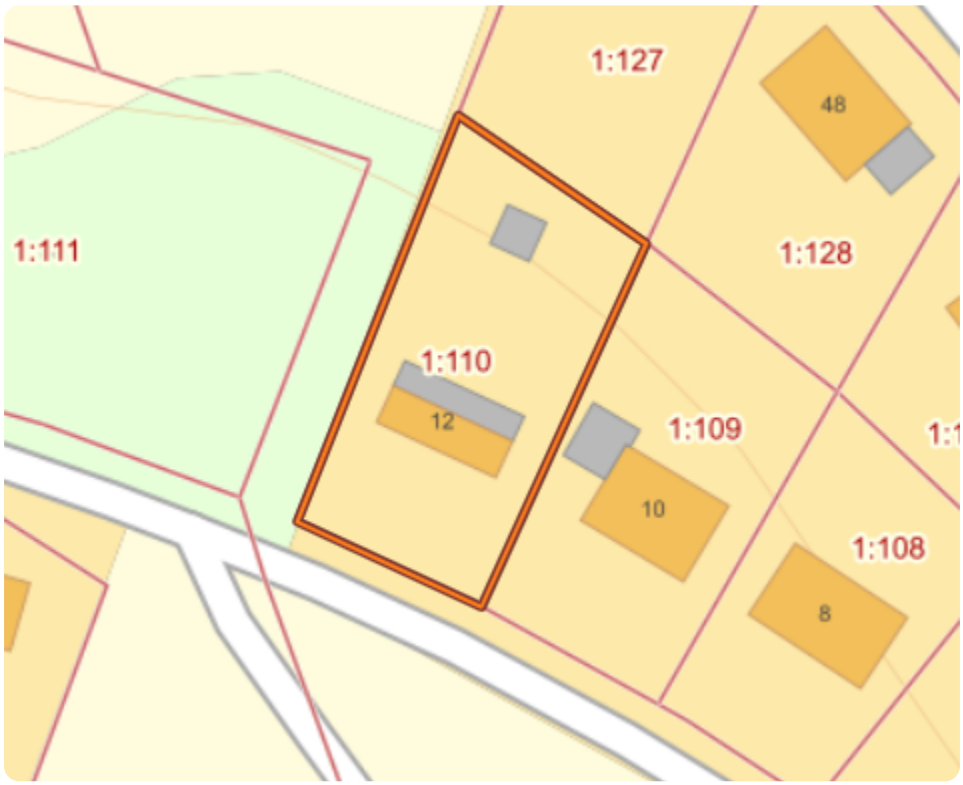


Förrådsbyggnad med brun timmerfasad

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

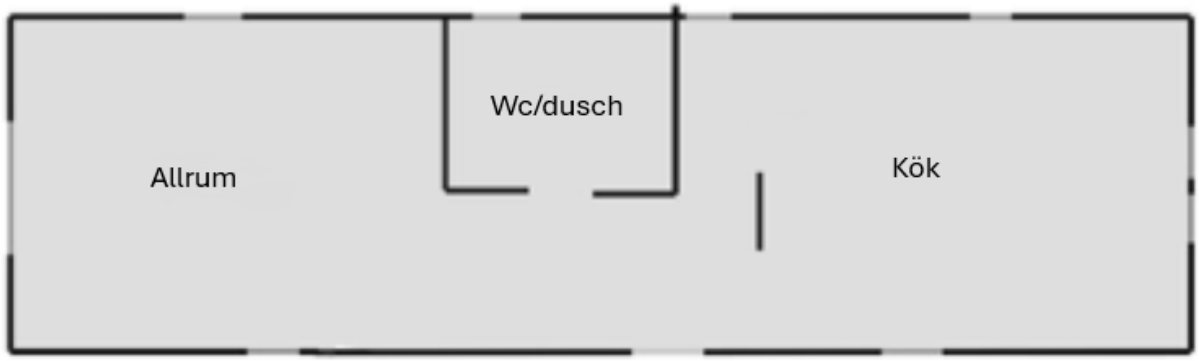


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.