

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	RAGUNDA
Fastighetsbeteckning	KRÅNGEDE 3:113
Värdetidpunkt	2026-06-02



Bostadshus med veranda

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	19
	Bilaga III Planritningar	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-06-02.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	RAGUNDA KRÅNGEDE 3:113
Adress	Krångede 257 844 91 Hammarstrand
Område	Krångede
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-691-26-23
Nybyggnadsår	1933
Värdeår	1933
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KRÅNGEDE 3:113 i Ragunda kommun ligger 16 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor och fritidshus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med delvis källare. Uppförd med källargrund och torpargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 72 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 15 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage/förråd.

Markarealen uppgår till 1 468 m², vars obebyggda delar utgörs av igenvuxen tomt med träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per juni 2026

60 000 KRONOR

Sextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 40 tkr - 80 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	833
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,34

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 2026-06-02 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 1 468 m²

Obebyggda delar Igenvuxen tomt med träd och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor och fritidshus

Avstånd 16 km till kommunens centralort

I centralorten Hammarstrand finns förskola, skola, hälsocentral samt livsmedelsbutik mm.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*
Avstängt *
Oklart om elledning från elnätbolaget för tillfället är borttagen från fastigheten.

Vatten Enskilt *Källa: Representant för fastighetsägaren*
Avstängt *
Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Enligt uppgift från representant till fastighetsägaren finns by-gemensamt (enskilt) vatten i området, dit fastigheten tidigare varit ansluten, men för tillfället ej är ansluten till

Avlopp Enskilt *Källa: Representant för fastighetsägaren*
Avstängt *
Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej *Källa: Representant för fastighetsägaren*

*) 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 1933	Källa: Metria
Boarea	72 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	15 m ²	
Våningar	Två plan med delvis källare	
Källarvåning	Pannrum	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum med alkov	
Våning 1 tr	Hygienrum, 2 rum och 2 förråd	
Grund	Källargrund och torpargrund. Fukt och mikrobiell tillväxt i taket i källaren. Det har tidigare varit vattenläcka i källaren enligt representant för fastighetsägaren	
Stomme	Betong och trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Veranda	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, textilmatta och parkett. Äldre, sämre skick	
Vägg	Målade och tapet. Äldre, sämre skick	
Tak	Målade skivor. Äldre, sämre skick	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till ved/oljepanna.	Källa: Okulärbesiktning
	Avstängd.	
	Äldre, sämre skick.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis, kyl/frys	
	Kök i vinkel med blåa skåpluckor	
	Låg standard, sämre skick	

<i>Hygienrum</i>	WC/bad på våning 1 trappa, golv målade plattor, väggar kakel och målad WC, tvättställ, badkar Låg standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, sämre skick. Kallställt äldre hus med fukt och mikrobiell tillväxt. Dåligt skick invändigt med eftersatt underhåll. Behov av städning/sanering. Osäkerhet kring vatten- och elledningars skick. Genomgående teknisk undersökning rekommenderas för att klargöra fastighetens status/skick.

5.5 Övrig byggnad

<i>Garage/förråd</i>	Delvis källare, träfasad, plåttak Äldre byggnad, ej åtkomst invändigt Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 35 m ² (Grov uppskattad yta)
----------------------	--

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Uppgift saknas
-------------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat.

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

Utmätning 2026-04-07, 87 633 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-182941-26: 2026-04-09, D-2026-00129984:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 93 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
3	93 000 kr	1982-12-29	82/9513	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

1	Elkrafträtt	1922-02-14	22/33
2	Elkrafträtt	1923-11-27	23/121

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 176 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 128 000 kr

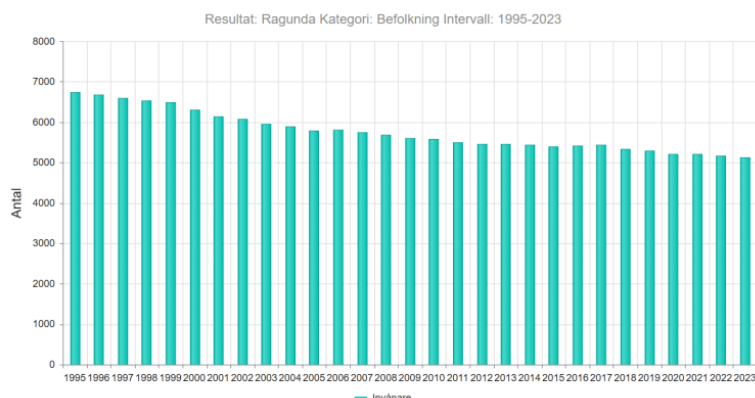
varav mark 48 000 kr

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

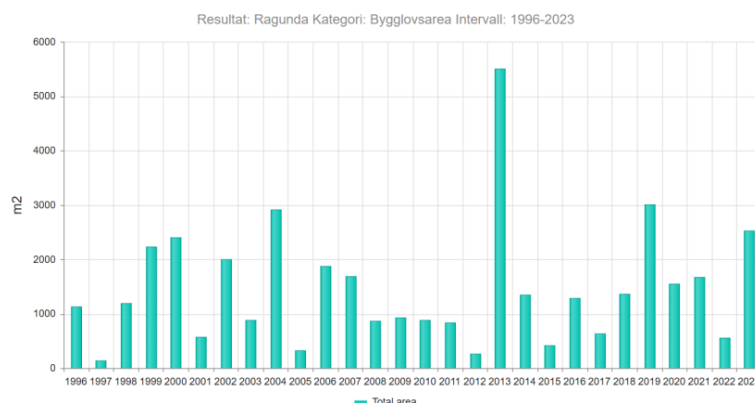
Ragunda kommun har en yta på cirka 2 633 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Jämtland och Sverige genom E14 och länsväg 87, som passerar genom kommunen och kopplar Ragunda till omkringliggande områden. Ragunda kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett bussnätverk 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.

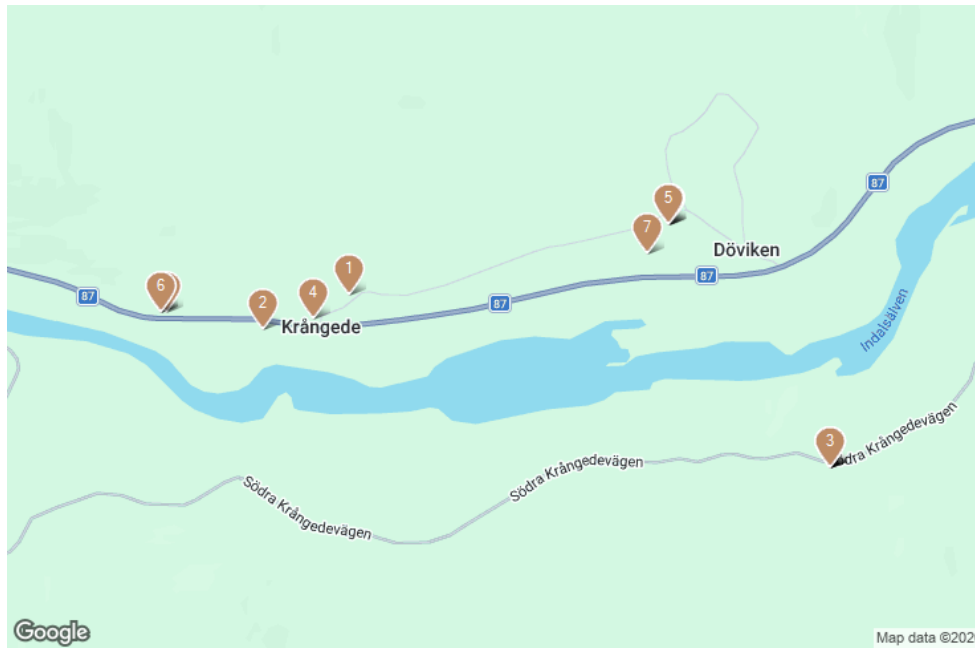
Byggande i kommunen

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:

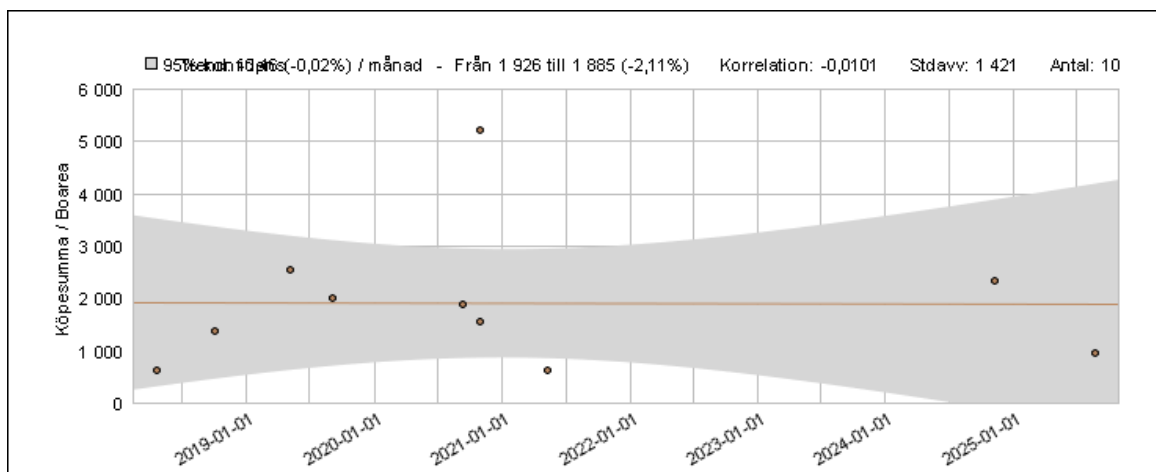


8.2 Ortsprisanalys

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 70 - 160 m², standardpoäng 24 - 30, byggår 1935 - 1959, areal tomt 995 - 4 690 m² under perioden 2016-07-05 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 75 000 - 326 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 949 - 4 657 kr/m² med medel 2 072 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,4 - 2,6 med medel 1,2, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ragunda	Krångede 3:92	2025-08-22	79	49	24	1935	3 540	E	L	0,4	949	75 000
Ragunda	Krångede 3:165	2024-11-08	90	54	24	1947	995	E	L	1,0	2 333	210 000
Ragunda	Krångede 3:141	2020-10-31	160	28	30	1935	1 225	E	L	0,9	1 562	250 000
Ragunda	Krångede 3:170	2020-09-10	72	118	26	1945	1 550	E	L	1,1	1 888	136 000
Ragunda	Krångede 3:171	2018-10-05	87	68	29	1945	1 215	E	L	0,8	1 379	120 000
Ragunda	Krångede 3:170	2017-01-02	72	118	26	1945	1 550	E	L	1,2	1 736	125 000
Ragunda	Krångede 1:118	2016-07-05	70	70	26	1959	4 690	E	L	2,6	4 657	326 000
Medel											1,2	2 072

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

Jämförelse har även gjorts med typkod 213 (Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kronor) i närhet till värderingsobjektet (ej strandnära) de senaste 10 åren, där köpeskillingen varierar mellan 60 000 - 270 000 kr

Värderingsobjektet har ett något sämre läge invid väg 87 samt låg standard och sämre skick, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 60 000 kr, motsvarande 833 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per juni 2026

60 000 KRONOR

Sextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 40 tkr - 80 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	833
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,34

Sundsvall 2026-06-11

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Gavel bostadshus



Träd nära bostadshus



Förråd/garage



Förråd/garage

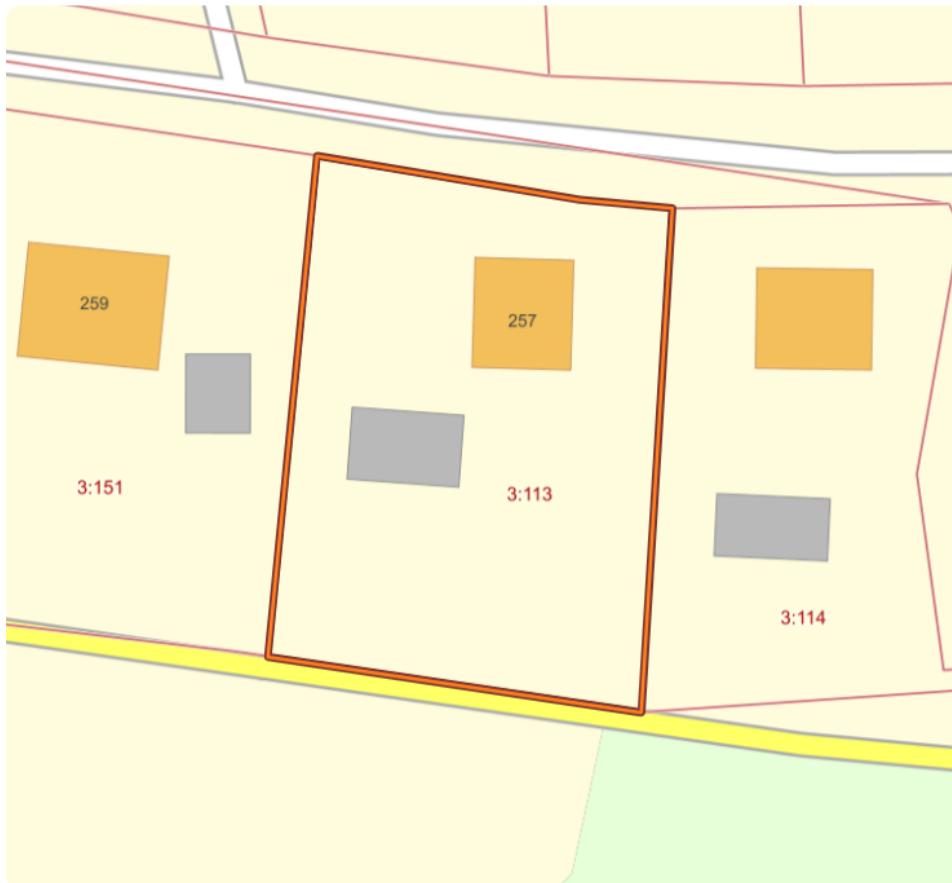


Tomten

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

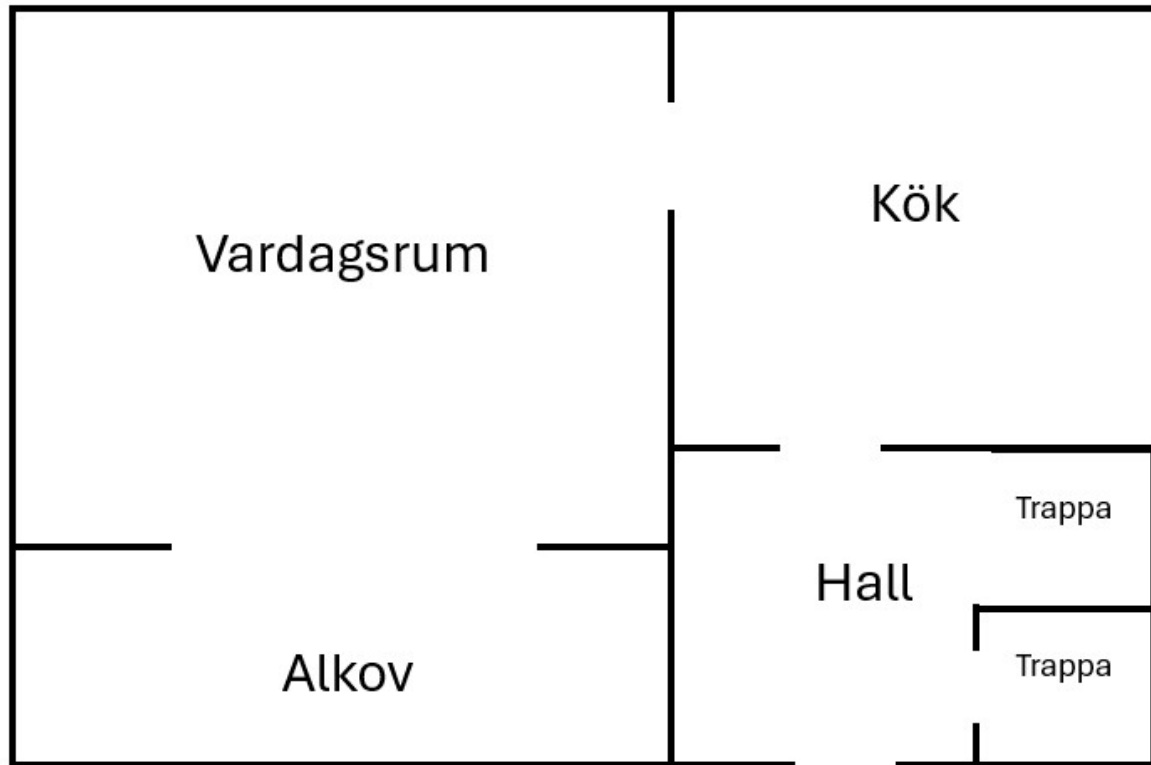


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

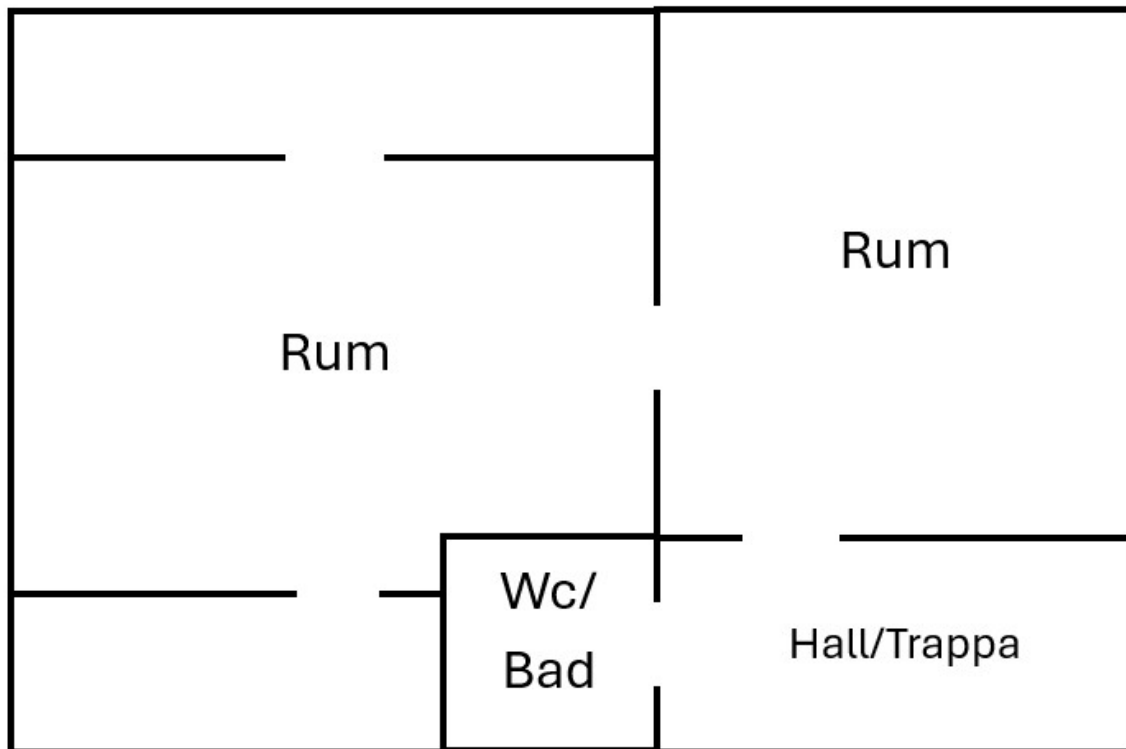


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.