

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÅNGE

Fastighetsbeteckning

KLÖSTRE 30:9

Värdetidpunkt

2025-11-25



Foto entré- och gavelfasad av bostadshus med grågrön fasad

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	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	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 2025-11-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÅNGE KLÖSTRE 30:9
Adress	Klöstre 322 84175 Torpshammar
Område	Torpshammar
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2050-25-22
Nybyggnadsår	1990
Värdeår	1990
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KLÖSTRE 30:9 i Ånge kommun ligger ca 38 km från centralorten och med 2,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 120 m², fördelat på 4 rum.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd (fd stuga), förråd och vedbod.

Markarealen uppgår till 1 015 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar och träd, snötäckt.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 400 tkr - 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 750
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,83

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 2025-11-25 av Malin von Sicard. 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 1 015 m²

Obebyggda delar Trädgård, gräsmatta, buskar och träd, snötäckt

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Gles bebyggelse och lantbruk

Avstånd 38 km till kommunens centralort

2,5 km väster om Torpshammar och ca 8 km från Fränsta. Förskola, skola F-6 och livsmedelsbutik finns i Torpshammar. Hälsocentral samt visst serviceutbud finns i Fränsta. Ytterligare utbud med service finns i Ånge och i Sundsvall.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Avstängt *

Vatten Kommunalt

Avstängt *

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Enskilt

Avstängt *

3-kammarbrunn med infiltration

Källa: Representant för fastighetsägaren

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Nej

Enligt representant för fastighetsägaren finns Luftfiber. Del av installationen bortkopplad. Vidare undersökning rekommenderas.

- *) 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 1990	Källa: Metria
Boarea	120 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, kök, tvättstuga, wc, wc/dusch, vardagsrum och 3 sovrum	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas, från byggår, vita	
Yttertak	Plåt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, laminat och parkett. Äldre. Slitna/skadade ytskikt	
Vägg	Målade, tapet och väv. Äldre. Slitna/skadade ytskikt	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till frånluftsvärmepump (Bosch (ca 2010)). Avstängd.	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Mekanisk ventilation (frånluftsvärmepump)	
Kök	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Cylinda), diskmaskin (Electrolux), kyl (Cylinda), frys (Cylinda) Vinkelkök med ljusa luckor, matplats	

<i>Hygienrum</i>	Normal standard, Skick, huvudsakligen från byggår WC på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ
<i>Hygienrum 2</i>	Normal standard, Skick fr 1990 WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch
<i>Tvättstuga</i>	Normal standard, Skick fr 1990. Missfärgad plastmatta i dusch Tvättbänk Golv plastmatta, väggar målad väv
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, Äldre skick Normal standard, skick huvudsakligen från byggår, delvis slitet/skadat. Visst renoveringsbehov. Byggnaden har stått tom- och kallställd under en period vilket merför risk för skador.

5.5 Övriga byggnader

<i>Förråd (fd stuga)</i>	Äldre gäststuga med träfasad och plåttak, nyttjas som förråd, anslutningar till el, vatten, avlopp saknas/bortkopplat. Låg standard. Sämre skick, golvet lutar Byggnadsarea: 50 m ² (uppskattad yta)
<i>Förråd</i>	Äldre förråd med träfasad och plåtyttertak, nyttjas som kallförråd, anslutningar saknas. Byggnadsarea: 25 m ² (uppskattad yta)
<i>Vedbod</i>	Mycket enkel byggnad som nyttjas som vedbod. Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet huvudsakligen utan möbler. På tomten fanns och i övriga byggnader fanns det en del saker.

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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-07-23, 280 239 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-394160-25: 2025-07-25, D-2025-00264944:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 674 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	497 000 kr	1990-08-20	90/17680	
3	177 000 kr	1990-08-20	90/17682	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	22-IM1-30/813.1
Beskrivning			
VÄG			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: ÅNGE KLÖSTRE 30:5			
Last: ÅNGE KLÖSTRE 30:9			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	FÖRMÅN	AVTALSSERVITUT	22-IM1-71/1685.1
Beskrivning			
VÄG			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: ÅNGE KLÖSTRE 30:9			
Last: ÅNGE KLÖSTRE 11:1			

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	545 000 kr
varav byggnad	492 000 kr
varav mark	53 000 kr

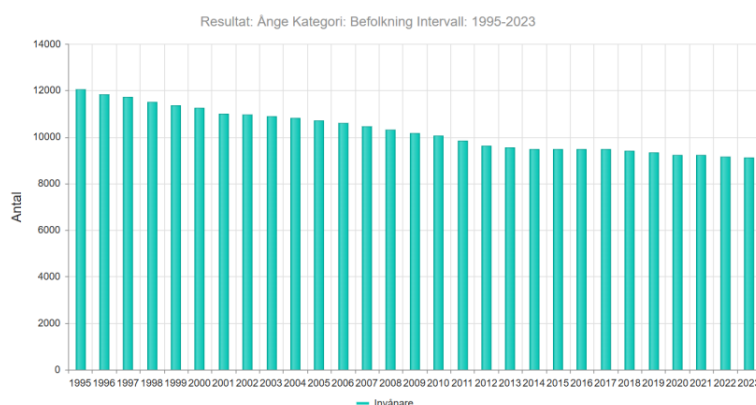
Källa: Metria

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

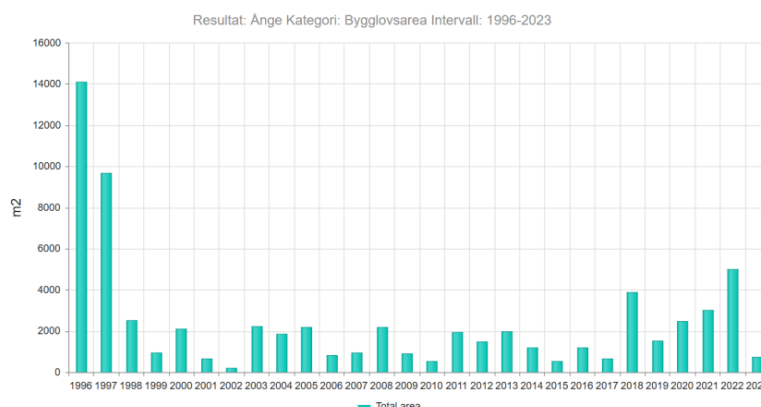
Ånge kommun har en yta på cirka 3 296 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E14 som passerar genom kommunen. Riksväg 83 kopplar också Ånge till omkringliggande områden. Ånge kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Ånge järnvägsstation är en 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 och Östersund, båda inom någon timmes 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.

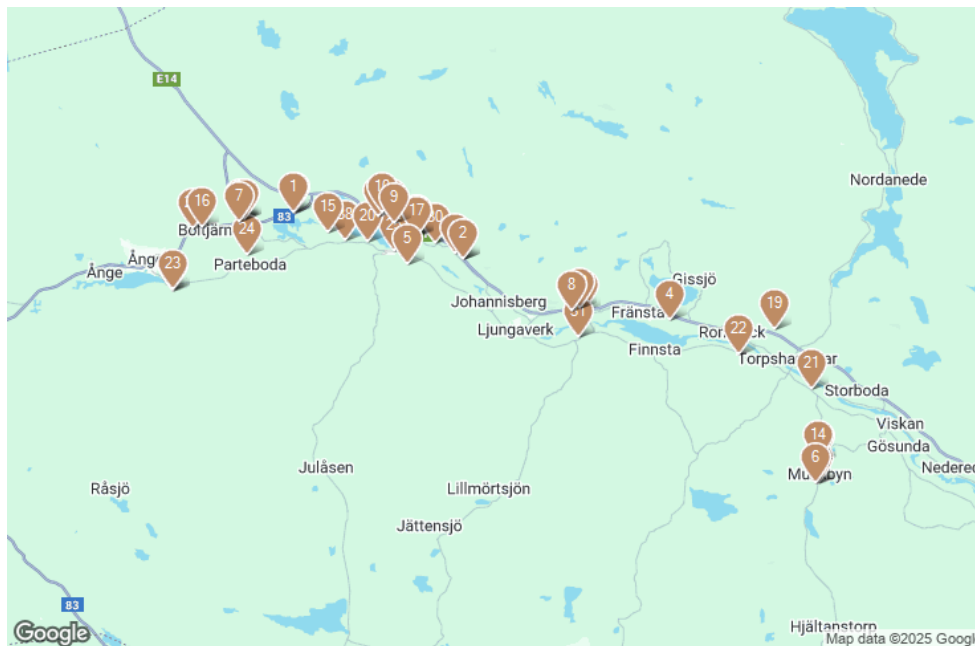
Byggnade i kommunen

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:

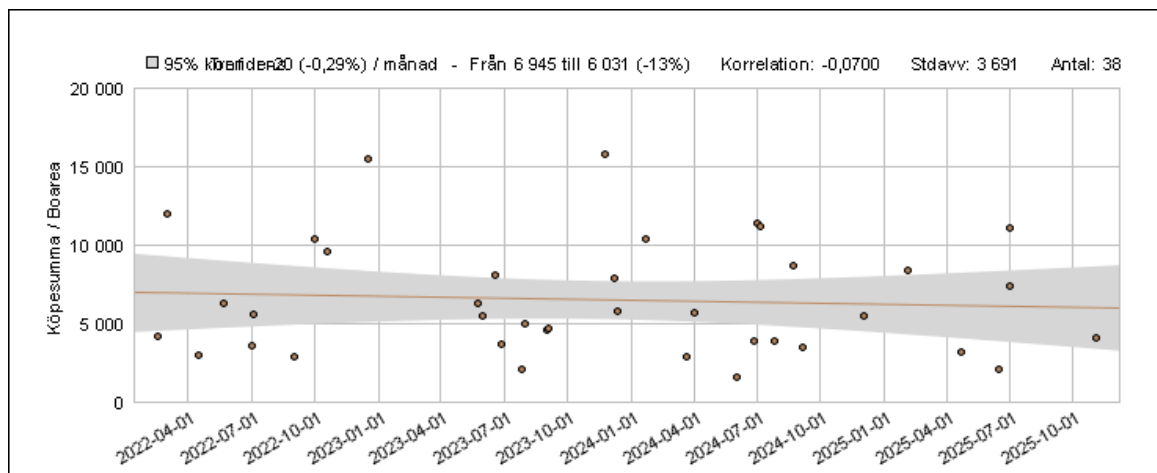


8.2 Ortsprisanalys

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 (riktvärdeområdet).



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 75 - 160 m², standardpoäng 24 - 32, byggår 1888 - 1977, areal tomt 650 - 4 566 m² under perioden 2024-01-22 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 250 000 - 995 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 074 - 11 436 kr/m² med medel 5 415 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 4,8 med medel 2,1, se nedanstående tabell.

Huvuddelen av försäljningarna ligger i nivån ca 3 000 - 5 500 kr/m².

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ånge	Ensillre 4:55	2025-11-03	110	36	24	1909	3 120	E	L	1,7	4 090	450 000
Ånge	Backen 1:39	2025-06-15	134	5	31	1930	2 550	E	L	0,7	2 074	278 000
Ånge	Sillre 1:50	2025-04-22	78	8	25	1936	1 780	E	L	1,2	3 205	250 000
Ånge	Flata 2:73	2025-02-03	95	52	31	1977	1 733	E	L	1,8	8 421	800 000
Ånge	Hallsta 1:153	2024-12-02	117		32	1976	1 075	E	L	1,3	5 470	640 000
Ånge	Gullgård 3:20	2024-09-04	100	40	25	1923	2 210	E	L	1,3	3 500	350 000
Ånge	Borgsjöbyn 3:32	2024-07-26	160	6	25	1912	3 410	E	L	2,5	3 906	625 000
Ånge	Hallsta 1:80	2024-07-01	87	30	31	1896	4 566	E	L	4,1	11 436	995 000
Ånge	Gullgård 22:1	2024-06-27	119	5	28	1888	1 641	E	L	1,7	3 949	470 000
Ånge	Byn 1:41	2024-04-02	90		29	1909	2 333	E	L	2,5	5 666	510 000
Ånge	Boltjärn 2:51	2024-03-22	122	77	26	1909	650	E	L	1,5	2 868	350 000
Ånge	Västanå 2:15	2024-01-22	75	6	27	1909	1 040	E	L	4,8	10 400	780 000
Medel										2,1	5 415	

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

Värderingsobjektet har ett något sämre läge med närhet till E14. Byggnaden har huvudsakligen normal standard med skick från byggår, delvis slitet/skadat, visst renoveringsbehov. Byggnaden har stått kallställd under en period vilket medför risk för skador. Sammantaget bedöms värdet för värderingsobjektet ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 450 000 kr, motsvarande 3 750 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

450 000 KRONOR

Fyrahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 400 tkr - 500 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 750
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,83

Sundsvall 2025-11-26

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto framsida av bostadshus med grågrön fasad



Foto baksida av bostadshus med grågrön fasad



Foto gavel- och baksida av bostadshus



Foto förråd (fd stuga) med röd panel och vita detaljer

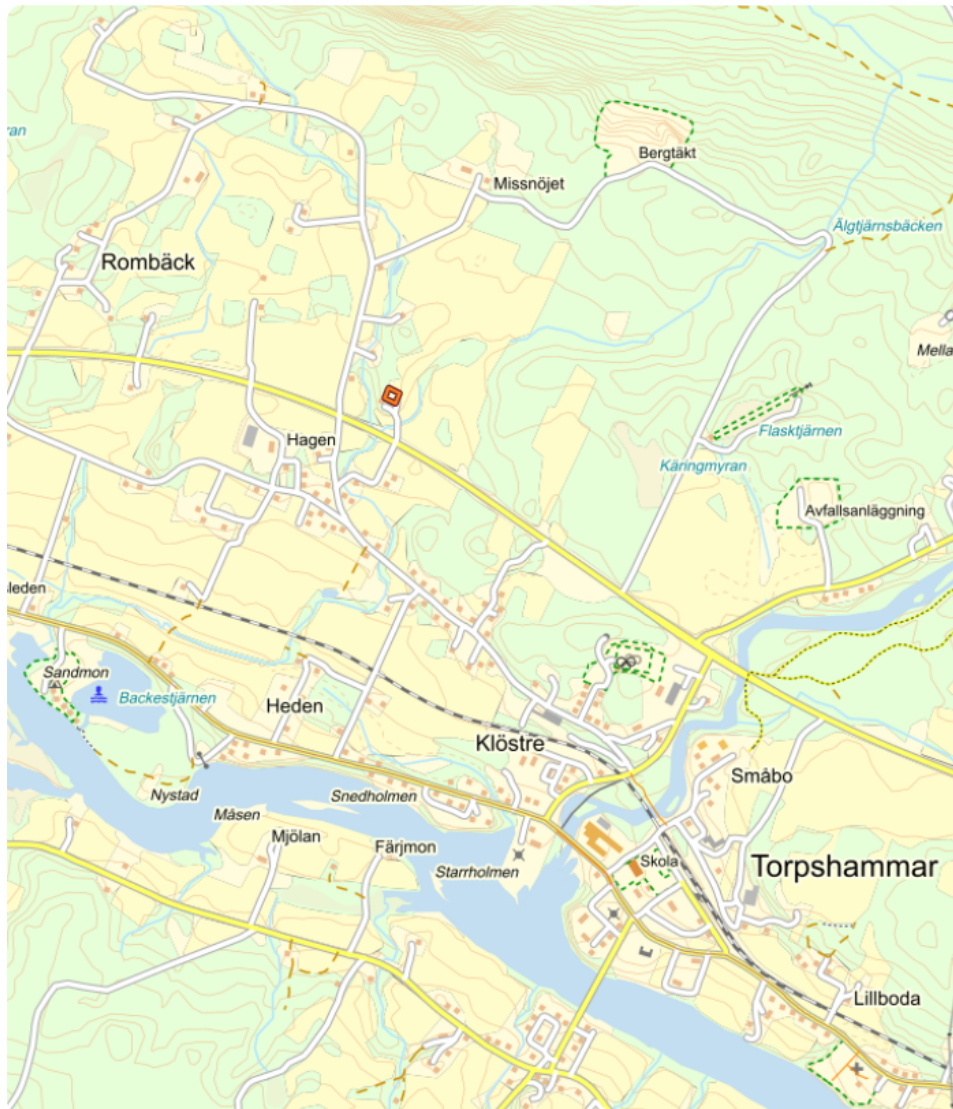


Foto förråd med röd panel

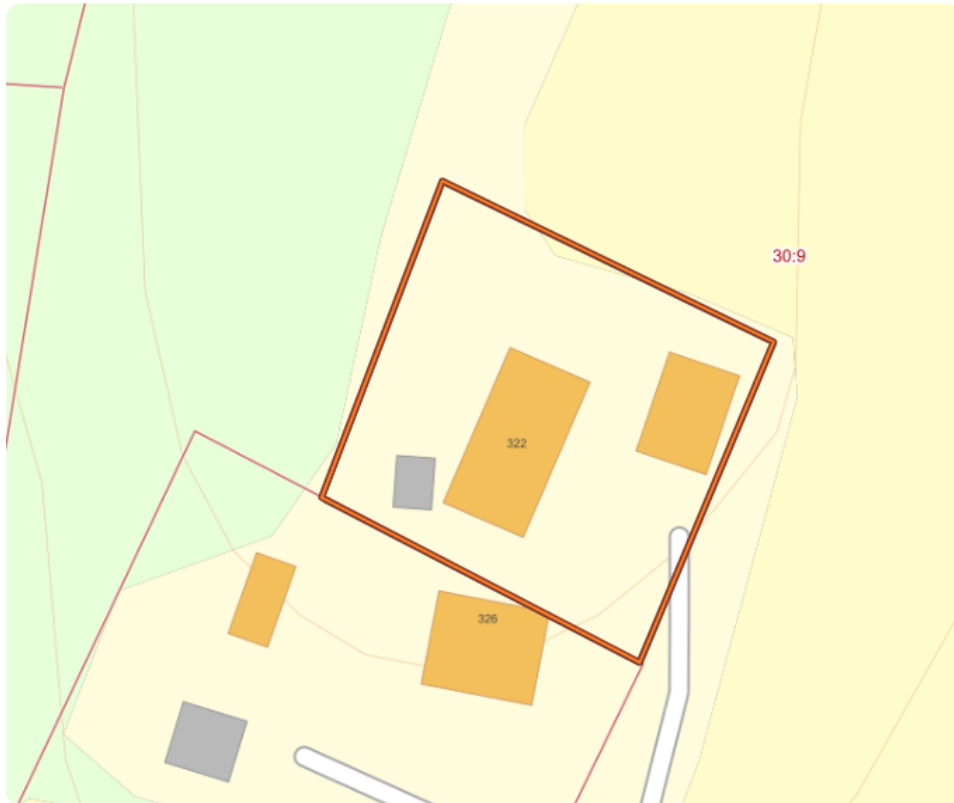


Foto vedbod med gles röd panel

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

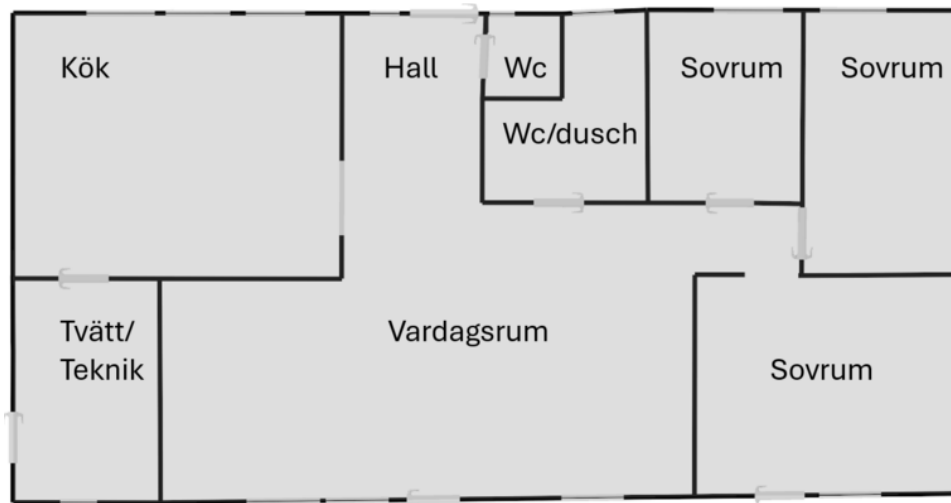


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.