

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

RAGUNDA

Fastighetsbeteckning

MUNSÅKER 1:160

Värdetidpunkt

2025-11-03



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vit puts och brunmålade träpanel

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	13
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

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 2025-11-03.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	RAGUNDA MUNSÅKER 1:160
Adress	Sandgropsvägen 9 84432 Hammarstrand
Område	Hammarstrand
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1791-25-23
Nybyggnadsår	1988
Värdeår	1988
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

MUNSÅKER 1:160 i Ragunda kommun ligger 3 km från centralorten. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse, skog/natur, villor och fritidshus.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande suterränghus i två plan. Uppförd med betongplatta, fasad med puts och träpanel, fönster 2-glas och 3-glas samt plåttyttertak. Boarean uppgår till 60 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 20 m².

Det finns även övriga byggnader såsom vidbyggt carport med förråd.

Markarealen uppgår till 1 225 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
350 000 KRONOR
Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 325 tkr - 375 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 833
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,30

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 2025-11-03 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1971-06-09	23-RAG-2568
-	Laga kraft: -	
HAMMARSTRANDS TÅTORT		
Anmärkingar		
GENOMFÅRANDETIDEN 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 1 225 m²

Obebyggda delar Gräsmatta och naturmark

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Gles bebyggelse, skog/natur, villor och fritidshus

Avstånd 3 km till kommunens centralort

I centralorten Hammarstrand finns tillgång till förskola, skola, hälsocentral och livsmedelsbutik mm.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Vatten Kommunalt

Ingen vattenmätare finns enligt fastighetsägaren

Avlopp Kommunalt

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 1988

Boarea 60 m²

Fördelat på 4 rum och kök

Biarea 20 m²

Källa: Metria

Källa: Metria

Våningar	Suterränghus i två plan
Suterrängvåning	Allrum, wc, dusch/tvättstuga
Våning 1 tr	Hall, kök, vardagsrum/matplats och 2 sovrum
Grund	Suterränggrund/betongplatta
Stomme	Betong och trä
Fasad	Puts och träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita. Sprickor i glas förekommer 3-glas, vita
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Balkong/altan
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat
Vägg	Tapet, målade och bröstpanel
Tak	Målade skivor
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Eldstadens skick bör ses över enligt fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll, ugn inbyggd, köksfläkt, diskmaskin (Integrerad), kyl/frys (Whirlpool) Mindre parallellt kök med ljusa skåpluckor. Kök från 2012 enligt fastighetsägaren Normal standard, normalt skick
Hygienrum	Dusch på suterrängvåning, golv plastmatta, väggar plastmatta och målad väv Dusch, bastu, tvättmaskin (Lg), torktumlare (Cylinda) Normal standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC på suterrängvåning, golv plastmatta, väggar målad väv WC, tvättställ Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt skick

5.5 Övrig byggnad

Vidbyggd carport/förråd Plintgrund, trästomme, plåttak

Carport med mindre förråd på ca 4 kvm. Altan ovanför taket på carport.

Normal standard, normalt skick

Byggnadsarea: 40 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Trygg-Hansa

Källa: Fastighetsägaren

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 tomt. 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 2025-07-23, 2.365.184 SEK beslutsnummer 12254066017: 2025-07-25, D-2025-00264937:1
Utmätning 2025-07-23, 2.365.184 SEK beslutsnummer 12254066033: 2025-07-25, D-2025-00264938:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 8 inteckningar om 300 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	14 000 kr	1975-03-26	75/1355	
2	16 000 kr	1977-02-02	77/546	
3	10 000 kr	1978-03-15	78/1640	
4	10 000 kr	1982-03-24	82/1682	
5	80 000 kr	1983-11-30	83/9061	
6	30 000 kr	1984-02-15	84/875	
7	60 000 kr	1986-10-22	86/7710	
8	80 000 kr	1992-04-29	92/2931	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål LEDNING	Rättsförhållande FÖRMÅN	Rättighetstyp OFFICIALSERVITUT	Beteckning 23-RAG-2543.3
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Ragunda MUNSÅKER 1:160 Last: RAGUNDA MUNSÅKER 1:10			
Ändamål LEDNING UTRYMME	Rättsförhållande LAST	Rättighetstyp OFFICIALSERVITUT	Beteckning 23-RAG-2543.1
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: RAGUNDA MUNSÅKER 1:10 Last: Ragunda MUNSÅKER 1:160			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar

RAGUNDA HAMMAREN GA:1 (Vägsamfällighet), RAGUNDA MUNSÅKER GA:1 (Vägar & Grönområde)

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 270 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 212 000 kr

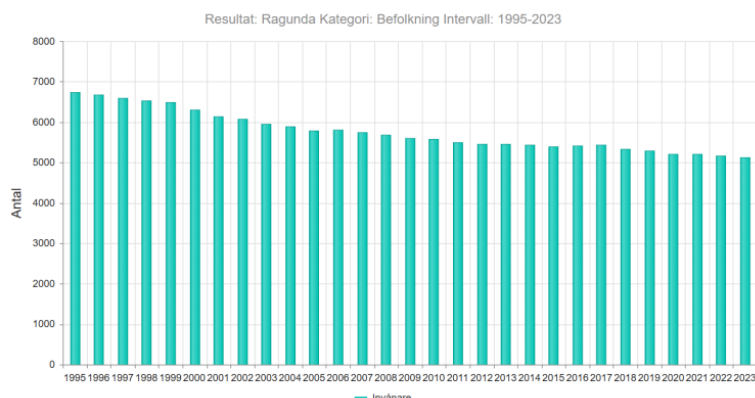
varav mark 58 000 kr

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

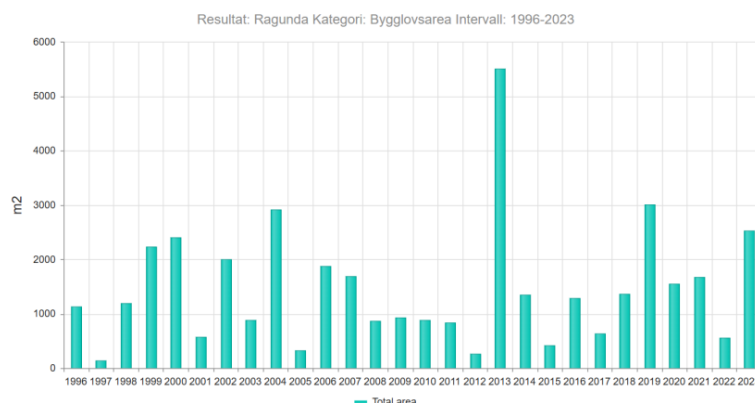
Ragunda kommun har en yta på cirka 2 633 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Jämtland och Sverige genom E14 och länsväg 87, som passerar genom kommunen och kopplar Ragunda till omkringliggande områden. Ragunda kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett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

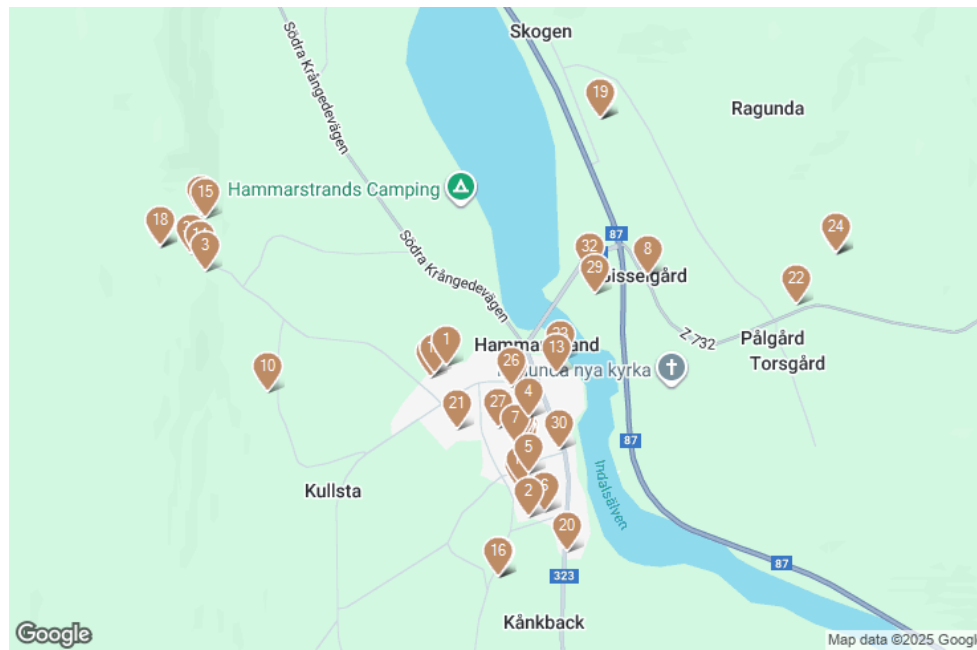
Byggande i kommunen

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:

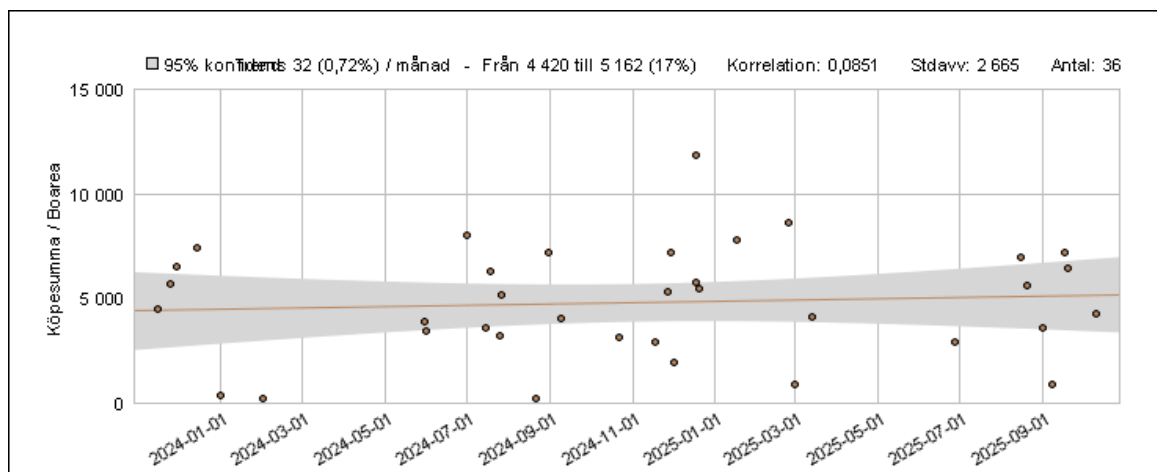


8.2 Ortsprisanalys

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 45 - 87 m², standardpoäng 23 - 27, byggår 1968 - 1977, areal tomt 1 145 - 1 976 m² under perioden 2023-11-29 och framåt.

Sökningen genererade 6 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 320 000 - 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 333 - 11 864 kr/m² med medel 7 311 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,4 - 3,0 med medel 1,9, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Ragunda	Hammaren 1:133	2025-09-17	45		25	1968	1 976	E	L	1,7	7 222	325 000
Ragunda	Hammaren 1:127	2024-12-18	87		25	1975	1 484	E	L	1,6	5 747	500 000
Ragunda	Munsåker 1:122	2024-12-18	59		25	1976	1 145	E	L	3,0	11 864	700 000
Ragunda	Munsåker 1:121	2024-11-29	50		23	1977	1 171	E	L	1,9	7 200	360 000
Ragunda	Hammaren 7:2	2024-11-27	60		25	1973	1 241	E	L	1,4	5 333	320 000
Ragunda	Hammaren 1:129	2023-11-29	60	10	27	1968	1 543	E	L	1,7	6 500	390 000
Medel											1,9	7 311

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 ett normalt bra läge. Normal standard och skick för fastigheten, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 350 000 kr, motsvarande 5 833 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

350 000 KRONOR

Trehundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 325 tkr - 375 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 833
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,30

Sundsvall 2025-11-13

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

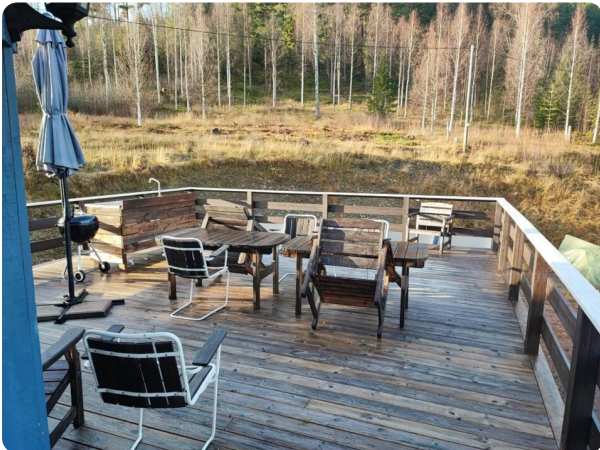
Bilaga I Foton utvändigt



Foto, vy taget mot husets östra sida



Foto, vy mot baksidan av huset



Foto, altanen på husets västra sida



Foto, vy från öster på fastigheten

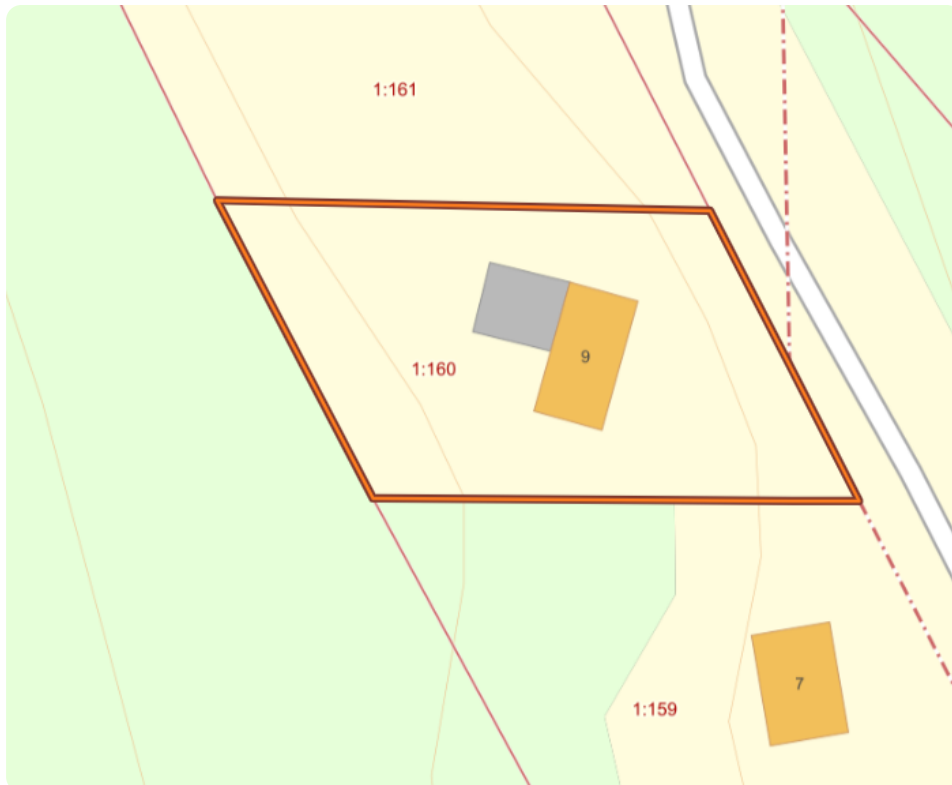


Foto, altan ovanpå carport

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

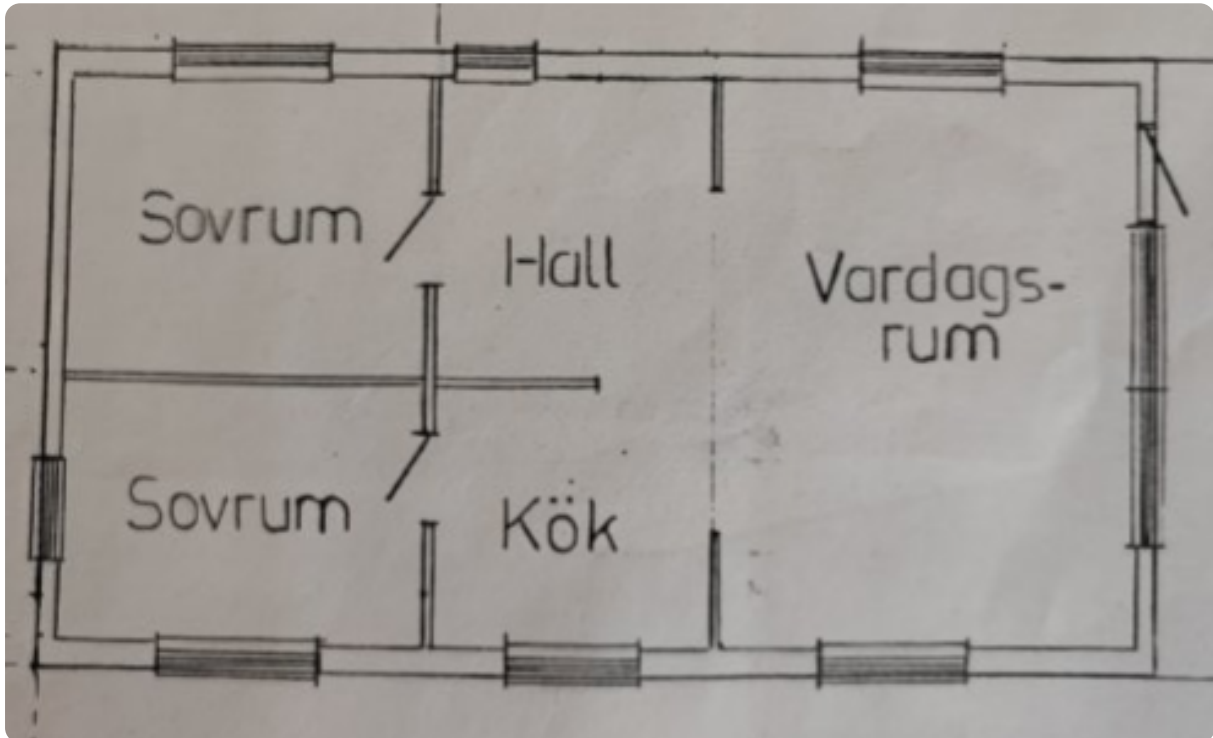


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

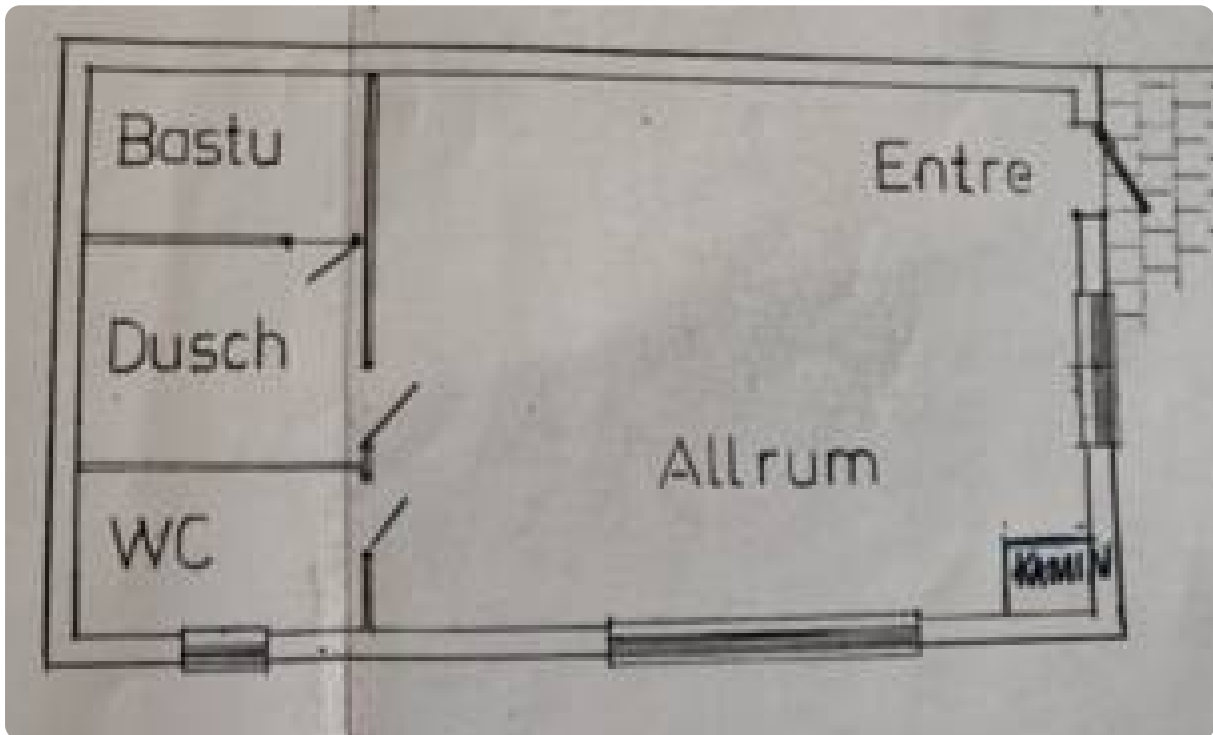


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning suterräng/källarplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.