

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÅNGE

Fastighetsbeteckning

VÄSTERHÅNGSTA 6:18

Värdetidpunkt

2026-05-08



Foto bostadshus med gul fasad samt vita detaljer

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	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritningar	22

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 2026-05-08.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÅNGE VÄSTERHÅNGSTA 6:18
Adress	Borrbodsvägen 30 841 99 Ljungaverk
Område	Ljungaverk
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-399-26-22
Nybyggnadsår	1928
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÅNGE VÄSTERHÅNGSTA 6:18 i Ånge kommun ligger i Ljungaverk, ca 27 km från centralorten och med 6 km till Fränsta. Omgivningen utgörs av villor, gles bebyggelse och järnväg.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2 & 3-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 118 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 61 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage, förråd/skärmtak och lekstuga.

Markarealen uppgår till 2 060 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark, träd och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

125 000 KRONOR

Etthundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 100 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	1 059
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,69

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 2026-05-08 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog ej 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 2 060 m²
Obebyggda delar Naturmark, träd och buskar
Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning Villor, gles bebyggelse och järnväg
Avstånd 27 km till kommunens centralort
 Förskola, skola och restaurang mm. finns i Ljungaverk. Ytterligare utbud finns i Fränsta (6 km) och i centralorten Ånge.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät	<i>Källa: Okulärbesiktning</i>
<i>Vatten</i>	Kommunalt	<i>Källa: Kommunen</i>
<i>Avlopp</i>	Kommunalt	<i>Källa: Kommunen</i>
<i>Bredband via fiber</i>	Nej	<i>Källa: Okulärbesiktning</i>

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande	
<i>Ålder</i>	Byggår 1928	<i>Källa: Metria</i>
<i>Boarea</i>	118 m ²	<i>Källa: Metria</i>
	Fördelat på 4 rum och kök	
<i>Biarea</i>	61 m ²	
<i>Våningar</i>	Två plan med källare	
<i>Källarvåning</i>	Hall, tvättstuga, pannrum, hobbyrum och förråd	
<i>Entréväning</i>	Hall, hygienrum, kök, vardagsrum och allrum	
<i>Våning 1 tr</i>	Hall, hygienrum, 2 sovrum och förråd	
<i>Grund</i>	Källargrund	

<i>Stomme</i>	Betong och trä
<i>Fasad</i>	Träpanel. Äldre, behov av översyn/målning
<i>Fönster</i>	2 & 3-glas, vita
<i>Yttertak</i>	Tegelpannor. Tegelpannor saknas delvis
<i>Balkong & uteplats</i>	Balkong och inglasad altan
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Parkett, plastmatta och laminat. Äldre, sämre skick med fuktskadat golv
<i>Vägg</i>	Målade och väv. Äldre, delvis sämre skick
<i>Tak</i>	Målat. Sämre skick, med fuktskadat tak
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till ved/pelletspanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Högfors Lämpö Oy). Avstängd. Ur funktion, pannan läcker vatten enligt fastighetsägaren. Elradiatorer används då vedpannan enligt uppgift är ur funktion.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Hover), köksfläkt (Bacho), diskmaskin (Electrolux), kyl (Cylinda), frys (Cylinda), tvättmaskin (Bosch) Kök i vinkel med ljusa skåpluckor Normal standard, sämre skick
<i>Hygienrum</i>	WC på entréväning, golv laminat, väggar målade väv WC, tvättställ Normal standard, sämre skick
<i>Hygienrum 2</i>	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Normal standard, sämre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Elektro Helios) Tvättstugan ligger i källaren

	Golv betong, väggar betong
	Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Äldre hus med vattenskada, trasig vedpanna samt genomgående eftersatt underhåll in- och utvändigt samt spår/lukt av husdjur invändigt.

5.5 Övriga byggnader

Garage	Betonggolv och väggar samt tegelpannor som tak, el Låg standard, äldre skick. Trasiga takpannor och fönster Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta)
Förråd/skärmtak	Plåtväggar och tak Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)
Lekstuga	Träfasad och plåttak Låg standard, äldre skick Byggnadsarea: 4 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Uppgift saknas
------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat. På tomten fanns bråte delvis samt husvagnar och bil.

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 2026-02-04, 131 575 SEK jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-63494-26: 2026-02-06, D-2026-00042404:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 276 250 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	40 000 kr	1975-01-08	75/66	
3	121 250 kr	1999-03-31	99/2597	
4	115 000 kr	1999-03-31	99/2598	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

1 Avtalsservitut 1973-12-05 73/9641 Övrigt ändamål: LEDNING MM

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål VÄG	Rättsförhållande FÖRMÅN	Rättighetstyp OFFICIALSERVITUT	Beteckning 22-TOR-3815.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Ånge VÄSTERHÅNGSTA 6:18 Last: ÅNGE VÄSTERHÅNGSTA 1:26			
Ändamål SE BESKRIVNING	Rättsförhållande FÖRMÅN	Rättighetstyp AVTALSSERVITUT	Beteckning 22-IM1-48/566.1
Beskrivning LEDNING MM			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: Ånge VÄSTERHÅNGSTA 1:26, 6:18,116, Ånge ÖSTERHÅNGSTA 13:1 Last: ÅNGE VÄSTERHÅNGSTA 6:142-143			
Ändamål SE BESKRIVNING	Rättsförhållande LAST	Rättighetstyp AVTALSSERVITUT	Beteckning 22-IM1-73/9641.1
Beskrivning LEDNING MM			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: ÅNGE VÄSTERHÅNGSTA 50:2 Last: Ånge VÄSTERHÅNGSTA 6:18			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Samfälligheter:

Ånge Västerhångsta FS:2 Ändamål: Fiske utom i Ljungan

Ånge Västerhångsta FS:3 Ändamål: Fiske i Ljungan

Ånge Västerhångsta S:12 Ändamål: Samf mark

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 180 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 158 000 kr

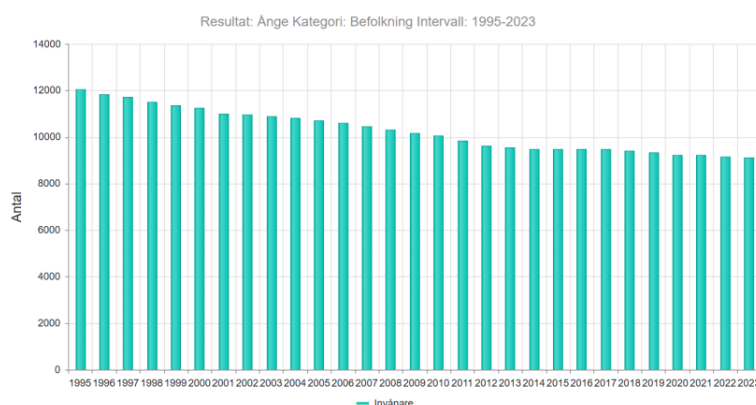
varav mark 22 000 kr

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

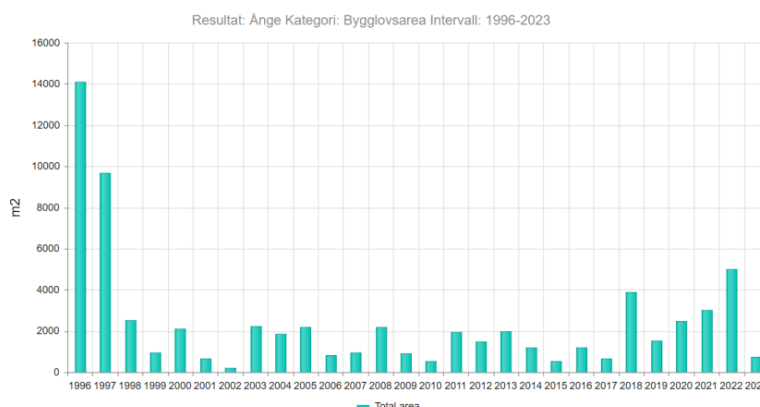
Ånge kommun har en yta på cirka 3 296 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E14 som passerar genom kommunen. Riksväg 83 är också en viktig väg som kopplar Ånge till omkringliggande områden. Ånge kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

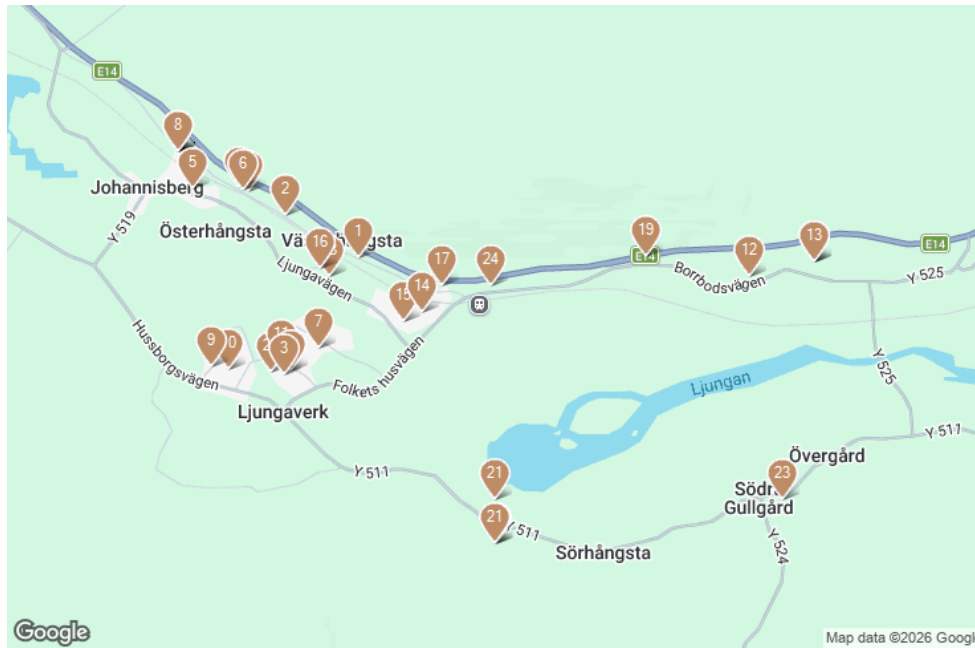
Byggnade i kommunen

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:

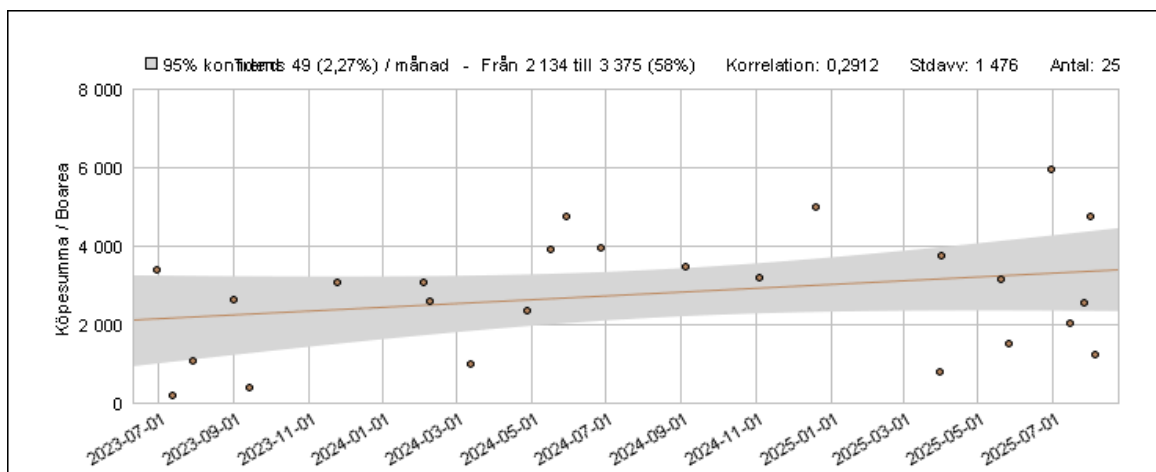


8.2 Ortsprisanalys

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.



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 74 - 142 m², standardpoäng 23 - 29, byggår 1918 - 1958, areal tomt 975 - 3 570 m² under perioden 2025-03-31 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 60 000 - 505 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 810 - 5 941 kr/m² med medel 2 866 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,4 - 3,2 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ånge	Österhångsta 1:121	2025-08-05	120		25	1925	2 055	E	L	1,0	1 250	150 000
Ånge	Västerhångsta 3:180	2025-08-01	84	84	24	1947	1 022	E	L	3,2	4 761	400 000
Ånge	Västerhångsta 32:2	2025-07-27	90	90	26	1955	1 115	E	L	1,6	2 555	230 000
Ånge	Västerhångsta 17:23	2025-07-16	74	36	23	1955	1 145	E	L	1,4	2 027	150 000
Ånge	Västerhångsta 3:207	2025-06-30	85	85	29	1947	3 570	E	L	3,1	5 941	505 000
Ånge	Västerhångsta 3:193	2025-05-26	75	75	25	1946	1 460	E	L	1,0	1 533	115 000
Ånge	Västerhångsta 31:12	2025-05-20	142	35	29	1918	1 488	E	L	2,2	3 169	450 000
Ånge	Västerhångsta 3:171	2025-04-01	80		27	1930	2 150	E	L	2,3	3 750	300 000
Ånge	Västerhångsta 35:8	2025-03-31	74	74	29	1958	975	E	L	0,4	810	60 000
Medel											1,8	2 866

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 något sämre läge med närhet till järnvägen. Byggnaden har normal standard samt sämre skick. Äldre hus med vattenskada, trasig vedpanna samt genomgående eftersatt underhåll in- och utvändigt, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 125 000 kr, motsvarande 1 059 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

125 000 KRONOR

Etthundratjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 100 tkr - 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 059
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,69

Sundsvall 2026-05-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Gavel bostadshus med trappa ner till källaren



Bostadshus med inglasad altan



Garage



Förråd/skärmtak



Lekstuga

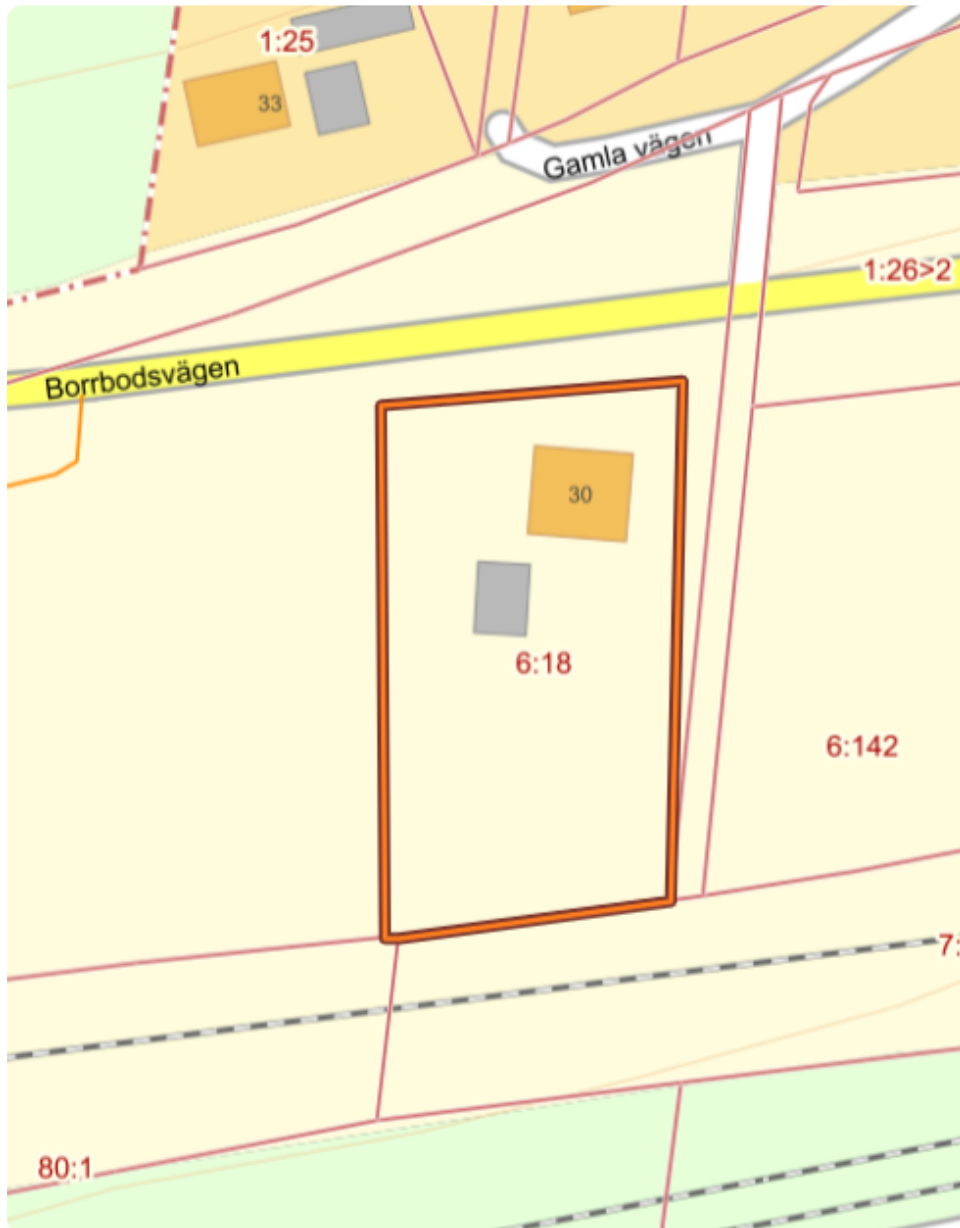


Tomten

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

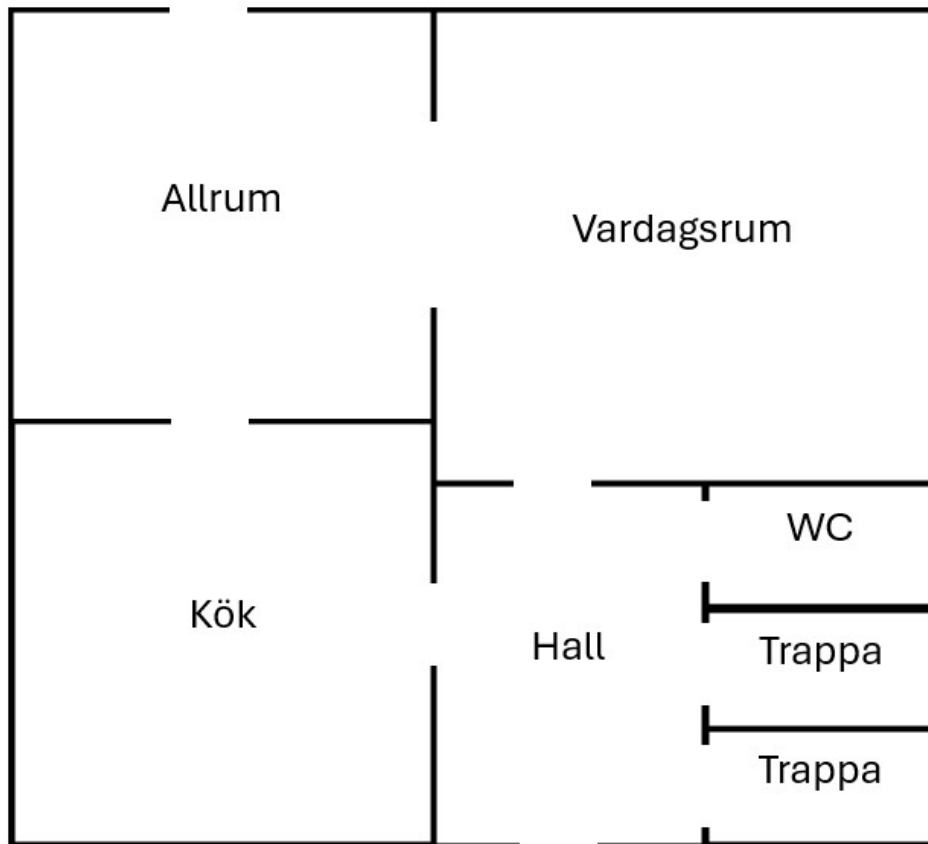


Fastighetskartan. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

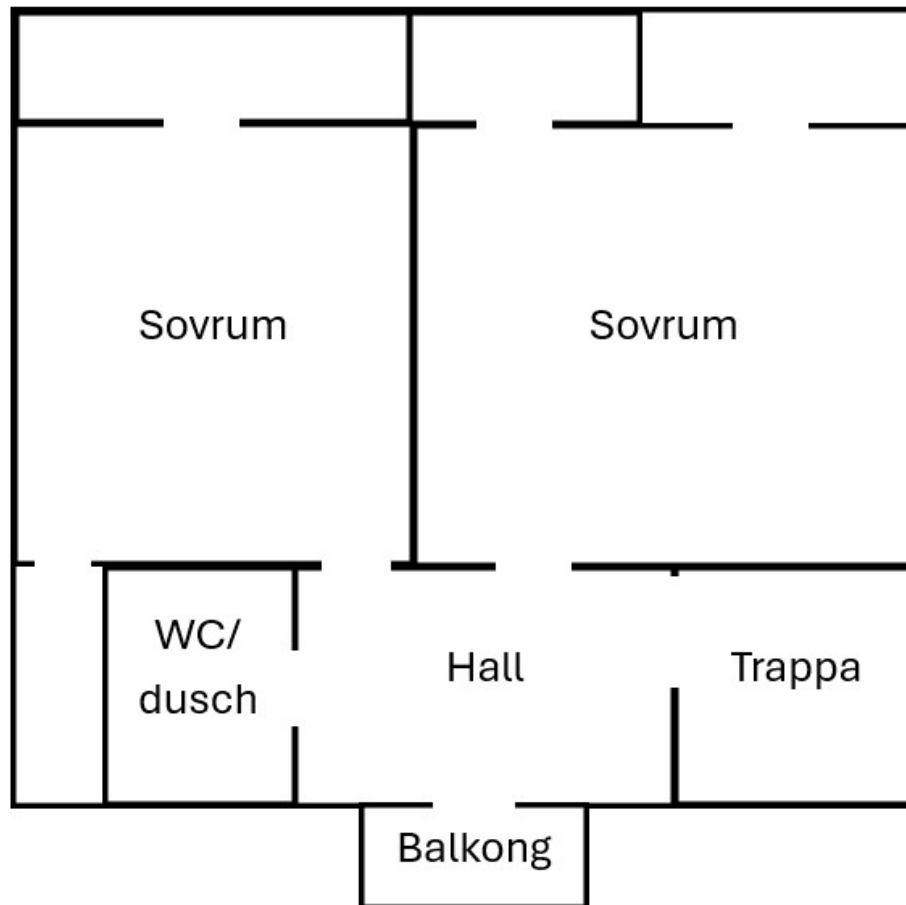


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.