

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÅNGE

Fastighetsbeteckning

OVANSJÖ 1:46

Värdetidpunkt

2026-05-18



Foto bostadshus med rödbrun 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

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 2026-05-18.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÅNGE OVANSJÖ 1:46
Adress	Gamla vägen 36 841 44 Alby
Område	Alby
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-362-26-22
Nybyggnadsår	1910
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

OVANSJÖ 1:46 i Ånge kommun ligger 12 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor och järnväg.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med delvis källare. Uppförd med torpargrund och källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 114 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 9 m².

Det finns även övriga byggnader såsom uthus med 2 våningar samt vidbyggt skärmtak och vedbod.

Markarealen uppgår till 1 403 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per maj 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 275 tkr - 325 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 632
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,83

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 2026-05-18 av Peter Norum. 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	Datum	Akt
STADSPLAN	1984-03-20	2260-P84/0320/1
-	Laga kraft: -	
ALBY, CENTRALA DELEN		
Anmärkningar		
UPPHÄVT N 15§		

Del av uthus ligger på mark som ej får bebyggas (prickad), byggnaden bedöms uppförd innan detaljplanen trädde i kraft

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 1 403 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, buskar och träd

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor och järnväg

Avstånd 12 km till kommunens centralort

Förskola finns i Alby, ytterligare utbud finns i centralorten Ånge.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*

Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

Vatten Kommunalt *Källa: Kommunen*

Avlopp Kommunalt *Källa: Kommunen*

Bredband via fiber Ja *Källa: Servanet*

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1910	Källa: Metria
Boarea	114 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	9 m ²	
Våningar	Två plan med delvis källare	
Källarvåning	Matkällare, ca 13 kvm	
Entréväning	Hall, kök, vardagsrum och allrum	
Våning 1 tr	Hall, 2 sovrum, hygienrum och 3 förråd	
Grund	Torpargrund och källargrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel. Några hål finns i panelen	
Fönster	3-glas, vita	
Yttertak	Plåt. Äldre falsad plåt	
Balkong & uteplats	Balkong och inglasad uteplats	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, laminat och trä. Äldre, delvis sämre skick	
Vägg	Tapet. Äldre, delvis sämre skick med äldre fuktskador	
Tak	Målat. Äldre skick, mindre äldre fuktskada på övre plan	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. Avstängd. Samt luft/luft värmepump av märket Mitsubishi.	
Eldstad	Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Husqvarna), köksfläkt (Cylinda), diskmaskin (Cylinda), kyl (Cylinda), vedspis Kök med bruna luckor Normal standard, äldre skick	
Hygienrum	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar våtrumstapet	

WC, tvättställ, dusch

Normal standard, äldre skick. Äldre ytskikt, delvis låg takhöjd

Helhetsintryck

Normal standard, äldre och delvis sämre skick.
Indikation på äldre fuktskador finns.

5.5 Övrig byggnad

Uthus

Uthus med vidbyggt skärmtak och vedbod, stenplint, träfasad och plåttak

Entréplan med 2 rum med en öppen spis och 2 förråd
Övre plan med hall och 2 rum med vedspis i båda rummen.

Låg standard, Äldre skick. Äldre byggnad där panel behöver målas samt trasigt fönster

Byggnadsarea: 55+55 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet endast möblerad med fåtal möbler. På tomten fanns inget bråte.

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 2026-01-22, 210 008 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-39060-26: 2026-01-26, D-2026-00026652:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 400 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	121 600 kr	1979-04-04	79/2203	
	Innehavare: 91/2264 NORDBANKEN PRIVAT, DISTRIKTSERVICE, 851 92 SUNDSVALL			
2	31 500 kr	1979-04-04	79/2205	
	Innehavare: 91/2265 NORDBANKEN PRIVAT, DISTRIKTSERVICE, 851 92 SUNDSVALL			
3	100 000 kr	1987-12-16	87/9790	
	Innehavare: 87/9791 PKBANKEN, BOX 63, 851 02 SUNDSVALL			
4	146 900 kr	1990-12-27	90/30026	
	Innehavare: 90/30027 NORDBANKEN, BOX 63, 851 02 SUNDSVALL			

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	2260-82/73.1
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig			
Förmån: Ånge OVANSJÖ 1:46			
Last: ÅNGE OVANSJÖ 1:302, ÅNGE OVANSJÖ 1:415			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	164 000 kr
varav byggnad	144 000 kr

Källa: Metria

varav mark

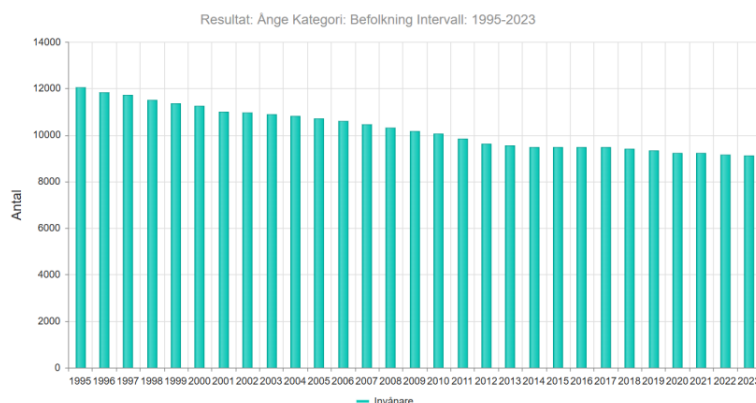
20 000 kr

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

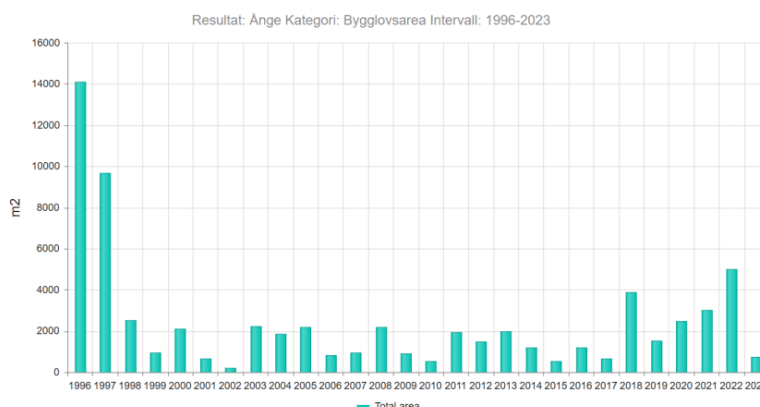
Ånge kommun har en yta på cirka 3 296 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Västernorrland och Sverige genom E14 som passerar genom kommunen. Riksväg 83 är också en viktig väg som kopplar Ånge till omkringliggande områden. Ånge kommun samarbetar med bussbolaget Din Tur och tillhandahåller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

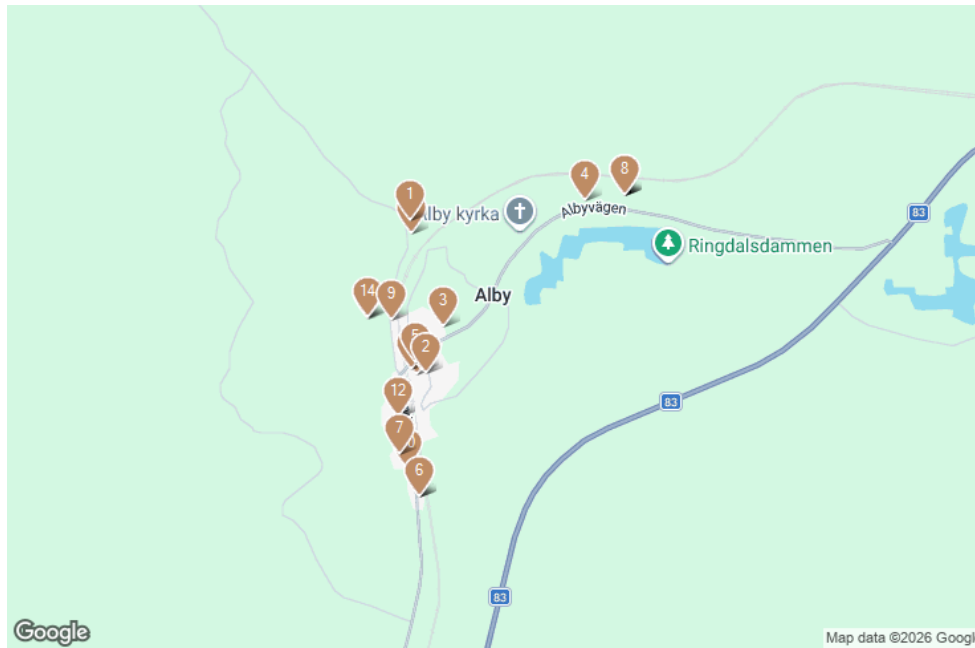
Byggnade i kommunen

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:

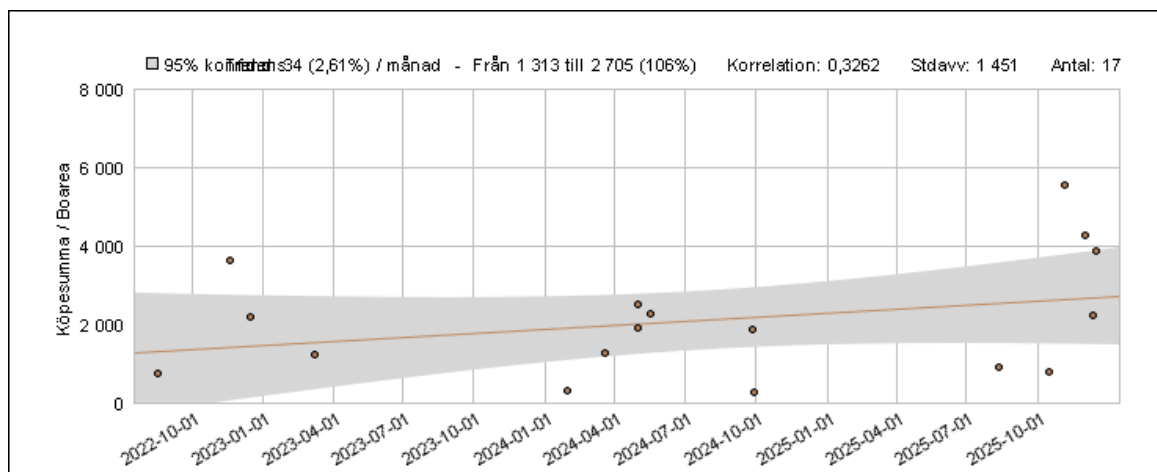


8.2 Ortsprisanalys

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 90 - 133 m², standardpoäng 22 - 31, byggår 1910 - 1975, areal tomt 672 - 1 600 m² under perioden 2022-12-16 och framåt.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 80 000 - 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 808 - 5 555 kr/m² med medel 2 536 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 3,4 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Ånge	Ovansjö 1:262	2025-12-16	90		27	1935	980	E	L	2,7	3 888	350 000
Ånge	Ovansjö 1:59	2025-12-12	133		30	1930	672	E	L	1,5	2 255	300 000
Ånge	Ovansjö 1:378	2025-12-02	112	55	31	1975	1 210	E	L	1,8	4 285	480 000
Ånge	Ovansjö 19:2	2025-11-06	108	65	27	1957	1 600	E	L	3,4	5 555	600 000
Ånge	Ovansjö 1:183	2025-10-16	99	34	22	1927	672	E	L	0,7	808	80 000
Ånge	Ovansjö 33:65	2025-08-12	110		25	1935	840	E	L	0,7	909	100 000
Ånge	Ovansjö 1:335	2024-09-27	90	90	26	1964	1 245	E	L	1,0	1 888	170 000
Ånge	Ovansjö 33:106	2024-05-17	116	25	29	1934	1 150	E	L	1,9	2 284	265 000
Ånge	Ovansjö 33:3	2024-03-20	108		23	1910	788	E	L	1,5	1 296	140 000
Ånge	Ovansjö 1:46	2022-12-16	114	9	27	1910	1 403	E	L	2,0	2 192	250 000
Medel											1,7	2 536

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

Värderingsobjektets har bra läge för området med större hörntomt, dock närhet till järnväg. Äldre hus med normal standard med delvis äldre/sämre skick, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 300 000 kr, motsvarande 2 632 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per maj 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 275 tkr - 325 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 632
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,83

Sundsvall 2026-05-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Entré bostadshus



Bostadshus



Inglasat uterum



Baksida bostadshus

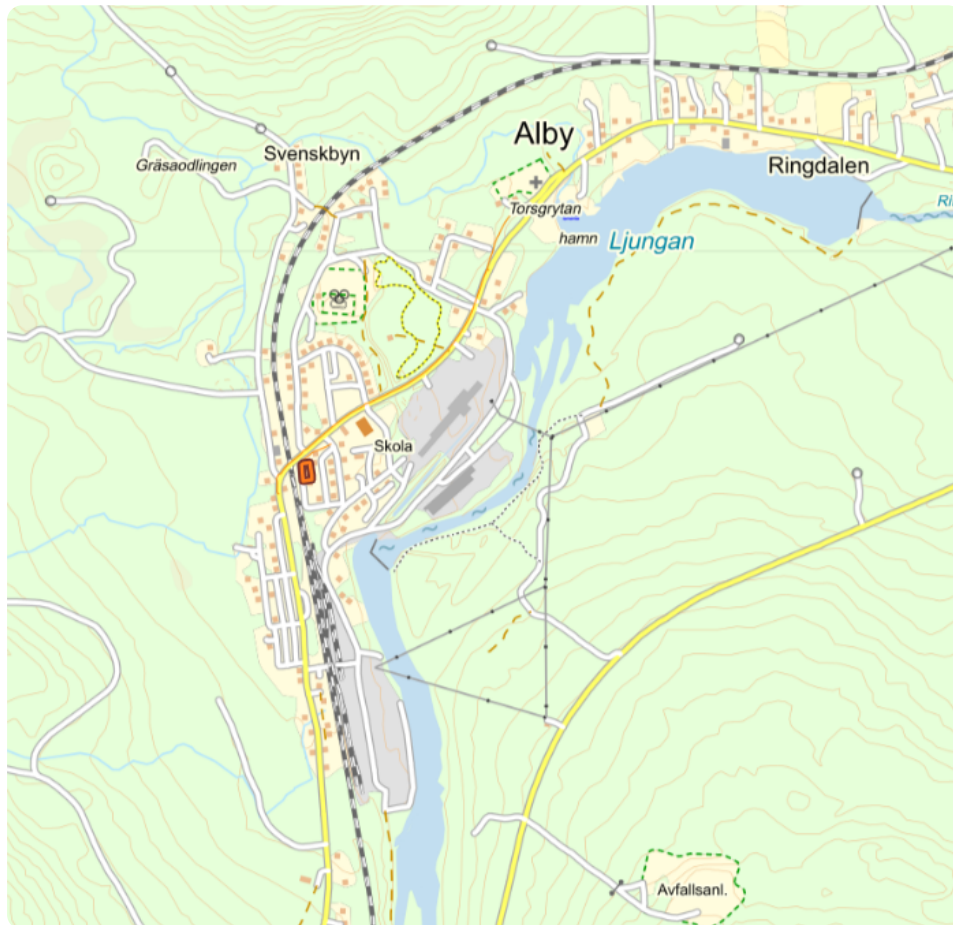


Uthus



Vidbyggt skärmtak och vedbod på utguset

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

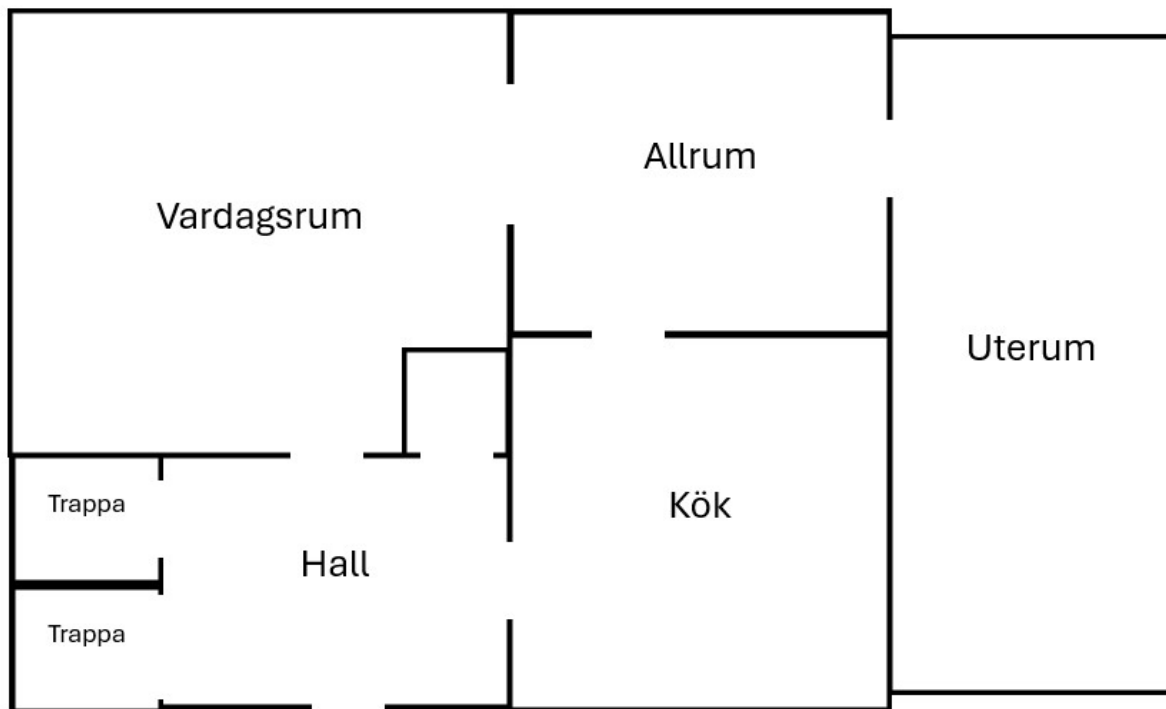


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

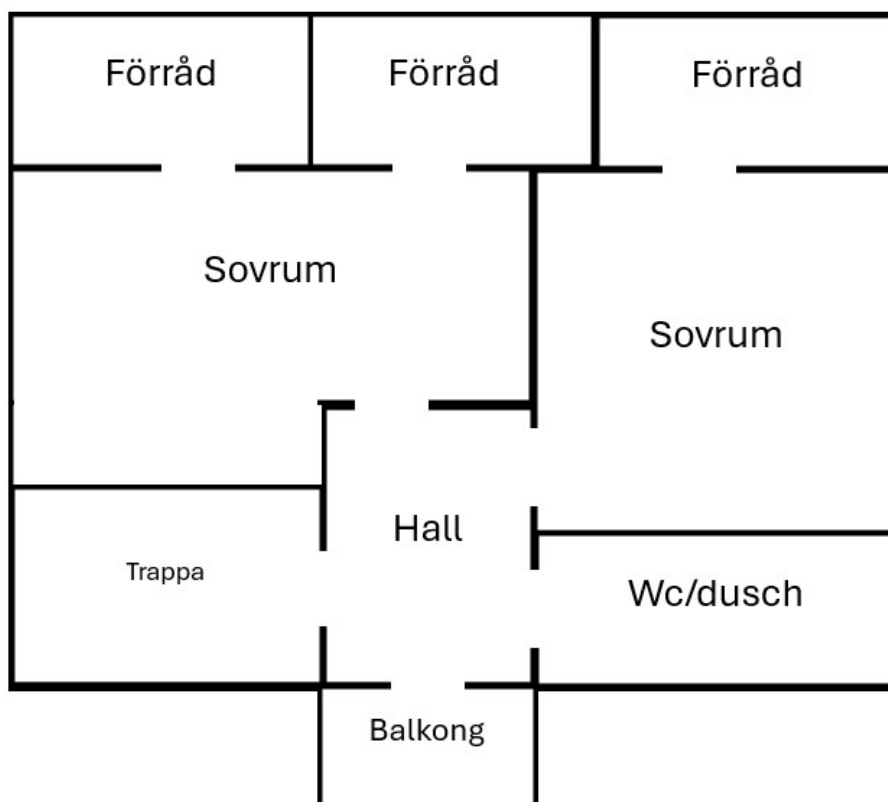


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.