

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Ånge

Fastighetsbeteckning

Klöstre 25:1

Värdetidpunkt

Juli 2026



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasad med rödmålad träpanel med vita detaljer. Tomt med gräsmatta. Foto från 2025.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Ånge Klöstre 25:1	Lagfaren ägare	F-701-25-22
Objektets adress	Klöstre 268 841 75 Torpshammar	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juli 2026
		Besiktningstidpunkt	2025-03-31

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1935. Uppförd i 1 ½ våning samt del med källare
Boarea	109 m ² (enligt taxeringen). <i>Verklig boarea synes större och uppskattas till ca 135 m² (ej uppmätt), fördelad på 5 rum och kök</i>
Biarea	16 m ² (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 140 m ² markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd mm.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget strax nordväst om Torpshammar, knappt 4 mil öster om Ånge och knappt 6 mil väster om Sundsvall, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse med småhus, gårdar och lantbruk. Förskola, skola F-6 och livsmedelsbutik mm finns i Torpshammar. Ytterligare utbud med service finns i Fränsta/Ljungaverk samt i Ånge
Övrigt	Det finns även ett uthus/garage

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

625 000 kronor

Bedömt värdeintervall 575 000 – 675 000 kronor

Kr/m ² Boarea (uppskattad)	4 630 kr/m ²	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,2
---------------------------------------	-------------------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2026-07-16

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en uppdaterad marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Malin Von Sicard i april 2025 utan närvaro av fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. I samband med denna uppdaterade värdebedömning har inte någon ny besiktning genomförts. Värdebedömningen förutsätter att värderingsobjektet har samma standard och skick mm som vid besiktningstillfället 2025.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät*
Vatten	Kommunalt vatten*
Avlopp	Kommunalt avlopp*
Bredband (fiber)	Ja
Övrigt	*) Vid besiktningstillfället var el, vatten och avlopp avstängt/frånkopplat. Funktion/status okänd. Vidare undersökning rekommenderas.
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar samt del med källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1935 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Del med källare resp. torpargrund. Fuktfläckar noterades i källaren.
	Stomme	Trä
	Fasad	Träpanel. Nedre del av panel, delvis i sämre skick
	Fönster	3-glas. Nya, vita (ca 2017/2019)
	Yttertak	Plåt med tegelprofil. Vindskivor i sämre skick. Enligt uppgift finns mikrobiell påväxt på underlagstakets undersida, vidare undersökning rekommenderas.
	Värme	Vattenburen via radiatorer till markvärmepump (Nibe, ca 2008). Funktion okänd, vidare undersökning rekommenderas. Vid besiktningstillfället stod byggnaden kallställd. Det finns även en öppen spis som fn ej nyttjas, godkänd funktion avseende rökkanaler, ej verifierad.
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Källare med pannrum, förråd och tvättmaskin samt torktumlare mm
	Våning 2	Entréplan med hall, wc/dusch, kök, matrum och vardagsrum
	Våning 3	Våning 1 trappa med hall, 3 sovrum, wc och klk
Kök	Utformning	Vinkelkök med köksö. Normal modern standard. Renoverat ca 2020/2021
	Utrustning	Svarta skåpluckor. Spishäll, fläkt (anslutning ej klar), kylskåp, frys, diskmaskin och ugn (Gorenje). Skåp och vitvaror från IKEA, förutom ugn
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Golv och vägg med plastmatta. Äldre/skadat ytskikt som är missfärgat i dusch.
	Utrustning	Tvättställ med kommod, toalett och dusch
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC. Målad vägg. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ med kommod och toalett
Tvättstuga	Utrustning	Enkel tvättstuga i källaren med tvättmaskin (Electrolux) och torktumlare (Cylinda)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/bröstpanel
	Tak	Målat/träpanel
		Huvudsakligen uppfräschade/nya ytskikt. Visst färdigställande återstår liksom vissa lister och foder mm
Övrigt		Inglasat uterum
Standard/skick		Äldre byggnad med huvudsakligen normal standard och skick, delvis renoverad.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Uthus och garage	Äldre uthus och garage med träpanel och plåttak. Ansluten till el och vatten. Enligt uppgift, värme via kulvert från bostadshuset. Byggnadsarea ca 70 m ² (uppskattad yta) <i>Byggnaden ligger delvis utan för fastighetsgränsen, se vidare i avsnitt "Ekonomiska data" nedan.</i>
------------------	--

Ekonomiska data

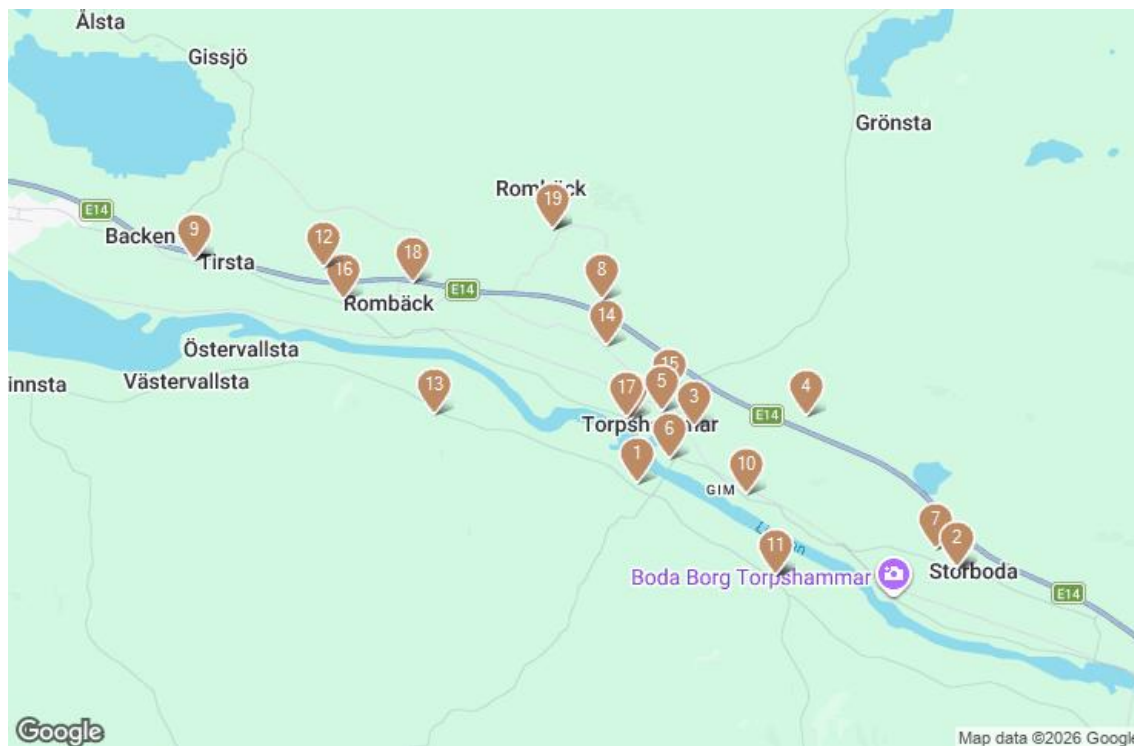
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 285 000 kr, varav byggnad 231 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 54 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 671 500 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Ånge Klöstre GA:3. Ändamål: vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades. <i>Infart, del av trädgård och garage ligger utanför fastighetsgränsen. Enligt uppgift från fastighetsägaren finns nyttjanderättsavtal. Värderaren har inte tagit del av avtal/villkor mm. Vidare undersökning rekommenderas</i>
Övrigt		-
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

Energideklaration	Energideklaration utförd: 2020-09-07. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besikten var byggnaderna normalt möblerade. På gården fanns det flera äldre bilar mm. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

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

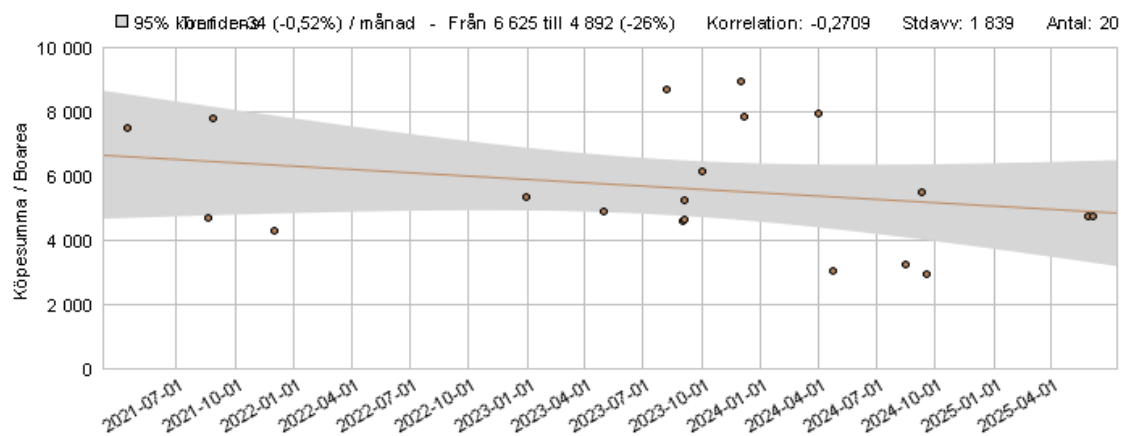


Diagram köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan 70 – 300 m², tomtareal < 6 000 m², < 40 standardpoäng och K/T > 0,5. Materialet har gallrats från fastigheter med strand/strandnära lägen.

Köpeskillingarna i relation till boarean varierar mellan ca 2 970 – 8 940 kr/m². I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,2 – 4,7, med en genomsnittlig nivå på 2,3 (avser huvudsakligen taxering 2021).

Varav lagfarna försäljningar från 2024-01-01 och framåt redovisas i nedanstående tabell. I genomsnitt uppgår köpeskillingen i relation till boarean till 4 600 kr/m² och K/T 1,9 under perioden.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	KT	Kvmpris	Summa
ÅNGE	GIM 2:38	2025-06-05	190	150	37	1939	1 530	1,5	4 736	900 000
ÅNGE	BODA 1:205	2025-05-28	300	74	31	1928	2 928	2,0	4 750	1 425 000
ÅNGE	KLÖSTRE 2:81	2024-09-17	101		28	1918	2 141	1,2	2 970	300 000
ÅNGE	BODA 1:200	2024-09-09	210	110	34	1975	4 428	1,4	5 476	1 150 000
ÅNGE	KLÖSTRE 2:56	2024-08-15	154	106	30	1952	2 572	1,6	3 246	500 000
ÅNGE	KLÖSTRE 2:35	2024-04-25	119	86	28	1962	1 684	1,4	3 067	365 000
ÅNGE	BODA 1:196	2024-04-02	176	176	25	1870	5 105	4,7	7 954	1 400 000
Medel									1,9	4 600

Tabell försäljningar. Källa UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalbra läge i området. Byggnaden är äldre med huvudsakligen normal standard och skick, delvis renoverad. Värdet bedöms sammantaget återfinnas kring den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton från 2025



Foto, entréfasad bostadshus med inglasad uteplats. Röd träpanel med vita detaljer.



Foto, fasad mot baksidan av bostadshus. Röd träpanel med vita detaljer.



Foto, uthus och garage med röd träpanel och vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

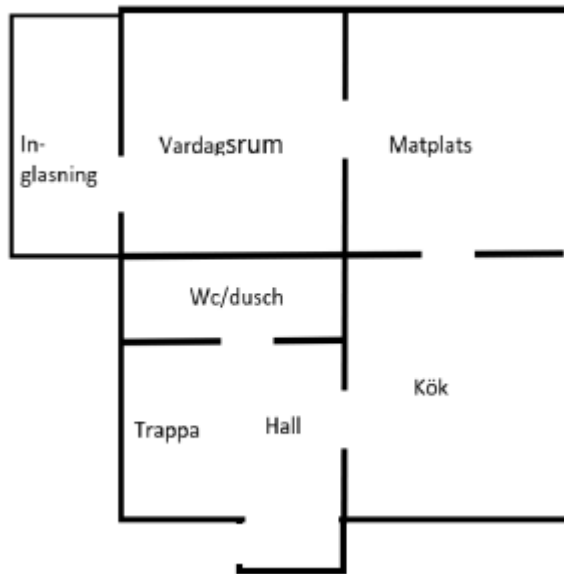


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

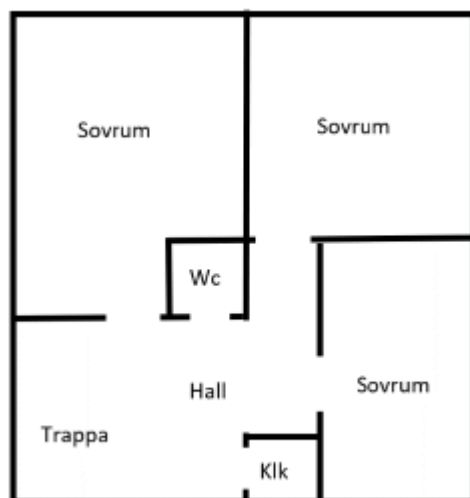


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss, entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planskiss, våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Beteckningar

Beteckning Ånge Klöstre 25:1	UUID 909a6a81-6102-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 220106560	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-02-18
Län- och kommunkod 2260	Distrikt Torp Socken: torp	Distriktskod 320007	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-14
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2026-07-14

Adress

Adress
Klöstre 268
841 75 Torpshammar

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag 2020-10-23	Akt D-2020-00442129:1
--------------	--------------	--------------------------------------	---------------------------------

Berört fång
D-2020-00442129:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2020-10-22
Köpeskilling: 790 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-11, 792 792 kronor, beslutsnummer 1225748704	2025-03-13	D-2025-00088934:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4
Totalt belopp: 671 500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	220 000 SEK	1991-10-31	91/27958
2	50 000 SEK	2000-12-18	00/10924
3	40 000 SEK	2008-05-23	08/9836
4	361 500 SEK	2020-10-23	D-2020-00442129:2

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Härnösand
----------------------------------	--------------------------------------

Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se
---------------------------------------	--

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter



Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Ånge Klöstre GA:3

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod Småhusenhet, bebyggd (220)	Taxeringsenhetsnummer 124708-0	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2024	Taxeringsvärde 285 000 SEK	därav byggnadsvärde 231 000 SEK	därav markvärde 54 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 1	Juridisk form Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 50657497 (2024)

Taxeringsvärde 54 000 SEK	Riktvärdeområde 2260009	Fastighetsrättliga förhållanden Utgör en eller flera självständiga fastigheter	Tomtareal 1140 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 50658497 (2024)

Taxeringsvärde 231 000 SEK	Bebyggelseyp Friliggande	Total standardpoäng 30	Bostadsyta 109 kvm
Biutrymmesyta 16 kvm	Värdeyta 112 kvm	Nybyggnadsår 1935	Tillbyggnadsår
Värdeår 1935	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Avstyckning Sammanläggning	Datum 1936-12-12	Akt 22-TOR-1672
---	----------------------------	---------------------------

Ursprung

Ånge Klöstre 18:2, 22:4

Läge, Karta

Område 1	Typ Markområde	N (SWEREF99 TM) 6928925.1	E (SWEREF99 TM) 567560.5
--------------------	--------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	1 140 m ²	1 140 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Y-Torp Klöstre 25:1	1988-06-08	2281-87/203
Y-Torp Lillhem 1:1	1967-01-16	22-AD94/1965

Källa: Lantmäteriet