

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

RAGUNDA

Fastighetsbeteckning

OPPÅSEN 1:125

Värdetidpunkt

2025-11-12



Foto huvudbyggnad med röd fasad och vita detaljer

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	12
	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 2025-11-12.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	RAGUNDA OPPÅSEN 1:125
Adress	Svarthålsvägen 14 84494 Bispgården
Område	Oppåsen
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1805-25-23
Nybyggnadsår	
Värdeår	
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

2.2 Allmän beskrivning

OPPÅSEN 1:125 i Ragunda kommun ligger i Bispgården ca 19 km från centralorten Hammarstrand och med 1 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad med träpanel/skivor, fönster 2-glas och plåttak. Boarean uppskattas till ca 50 m², fördelat på 3 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd/carport.

Markarealen uppgår till 2 710 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
50 000 KRONOR
Femtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 25 tkr - 75 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 000
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,98

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 2025-11-12 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.

<i>Bygglov</i>	Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.
----------------	---

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	2 710 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Naturmark
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Villor, skog/natur, järnväg passerar nära fastigheten
<i>Avstånd</i>	19 km till kommunens centralort 1 km till Bispgården med livsmedelsbutik, pizzeria, förskola mm. Större utbud av service finns i centralorten Hammarstrand.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Avstängt * Äldre el
<i>Vatten</i>	Enskilt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Avlopp</i>	Enskilt Avstängt * Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Bredband via fiber</i>	Nej

*j) 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 Okänt, äldre hus	
Boarea	50 m ²	Källa: Besiktning
	Grovt uppskattad boarea vid besiktningen	
	Fördelat på 3 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Allrum, tvättstuga och förråd	
Entréväning	Hall, hygienrum, vardagsrum och kök	
Våning 1 tr	Allrum, sovrum och 2 mindre förråd	
Grund	Källargrund. Sämre skick invändigt, ytterdörr saknas	
Stomme	Betong och trä	
Fasad	Träpanel/skivor. Sämre skick, med trasiga fasadskivor	
Fönster	2-glas, vita. Äldre i sämre skick	
Yttertak	Plåt. Äldre i sämre skick med lös plåt	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och trägolv. Sämre skick	
Vägg	Målade, tapet och panel. Sämre skick	
Tak	Panel och målade skivor. Sämre skick	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	
Eldstad	Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
	Äldre	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Siemens), vedspis (Husqvarna)	
	Köksvrå	
	Låg standard, sämre skick	
Hygienrum	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar målade	
	WC, tvättställ	
	Låg standard, Mycket dåligt skick	
Tvättstuga	Tvättmaskin	

Tvättstuga i källare med ingång från utsidan, dörr saknas

Golv betong, väggar betong

Låg standard, sämre skick

Helhetsintryck

Låg standard, sämre skick. Byggnaden har stått tom och kallställd samt utan tillsyn och underhåll under en längre tid och är i behov av omfattande översyn/renovering. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

5.5 Övrig byggnad

Förråd/carport

Sten/betong plint, träpanel, plåttak

Låg standard, sämre skick. Ena delen i mycket dåligt skick

Byggnadsarea: 30 m² (Grovt uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns 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 2025-07-05, 226 416 SEK. 12254086643: 2025-07-29, D-2025-00267718:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 80 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	80 000 kr	1990-06-13	90/4364	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
RAGUNDA BYN GA:8

Ändamål väg

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 51 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

varav mark 51 000 kr

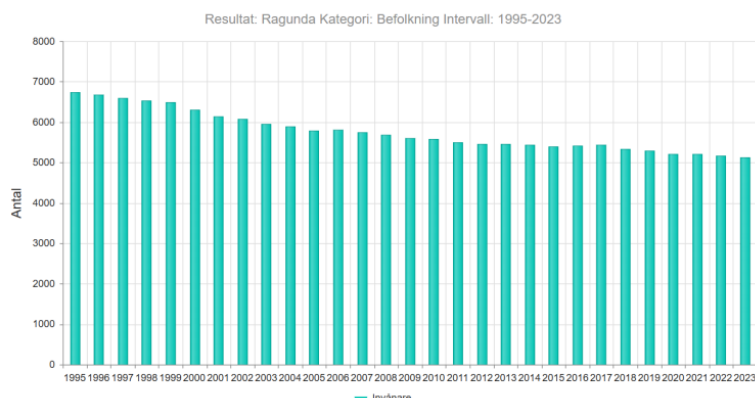
Uppskattad boarea vid okulärbesiktning

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

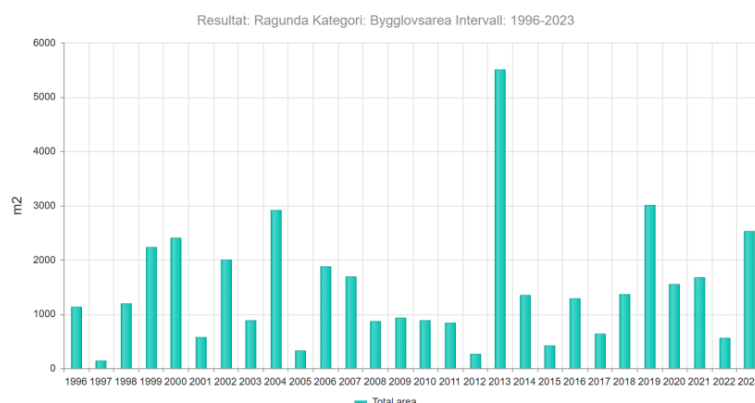
Ragunda kommun har en yta på cirka 2 633 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Jämtland och Sverige genom E14 och länsväg 87, som passerar genom kommunen och kopplar Ragunda till omkringliggande områden. Ragunda kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett bussnätverk 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, Thailandska paviljongen och områden för friluftsliv. Ragunda kommun har också ett rikt föreningsliv och lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som lokalmärnader och friluftsanslagningar, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som vandring, fiske och skogsvandringar, är också viktiga delar av turismen i Ragunda kommun.

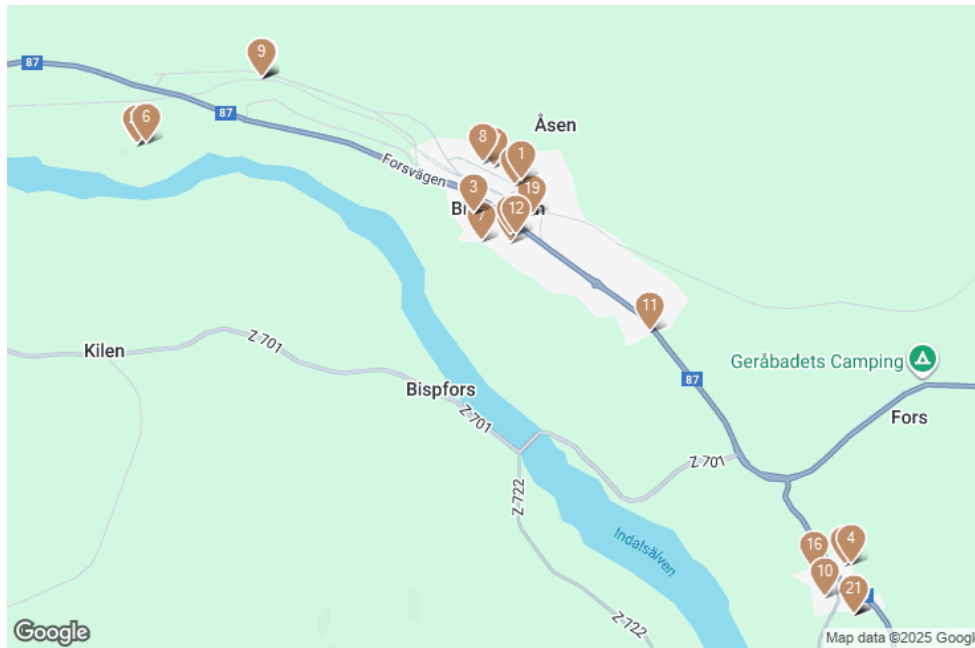
Byggnad i kommunen

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:

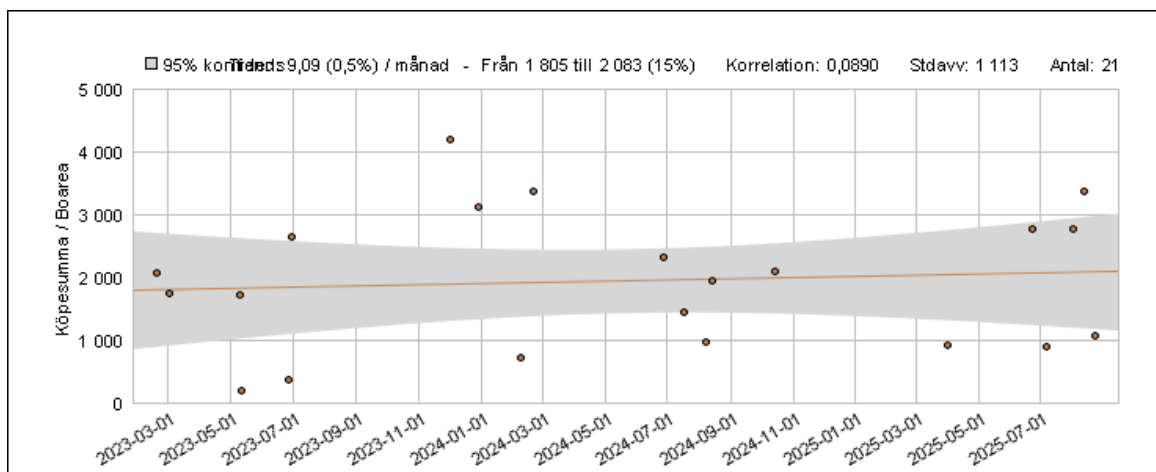


8.2 Ortsprisanalys

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 68 - 108 m², standardpoäng 22 - 35, byggår 1931 - 1970, areal tomt 597 - 4 285 m² under perioden 2023-02-18 och framåt.

Sökningen genererade 18 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 20 000 - 350 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 196 - 4 191 kr/m² med medel 2 059 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,1 - 2,4 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ragunda	Oppåsen 1:214	2025-08-13	74	74	30	1958	1 162	E	L	1,8	3 378	250 000
Ragunda	Oppåsen 1:312	2025-08-01	90	100	28	1966	597	E	L	1,5	2 777	250 000
Ragunda	Bispgården 2:20	2025-07-07	106	14	27	1968	1 249	E	L	0,4	896	95 000
Ragunda	Oppåsen 1:312	2025-06-23	90			1966	597		L	1,5	2 777	250 000
Ragunda	Oppåsen 1:226	2024-10-14	90		27	1960	943	E	L	1,3	2 111	190 000
Ragunda	Oppåsen 1:155	2024-08-14	90	90	23	1947	1 360	E	L	1,5	1 944	175 000
Ragunda	Byn 3:43	2024-08-08	102	70	25	1951	4 285	E	L	0,6	980	100 000
Ragunda	Bispgården 2:11	2024-07-17	79	93	30	1954	1 810	E	L	0,8	1 455	115 000
Ragunda	Åsen 1:40	2024-06-27	108	38	34	1931	2 666	E	L	1,5	2 314	250 000
Ragunda	Oppåsen 1:270	2024-02-21	104		35	1970	924	E	L	2,0	3 365	350 000
Ragunda	Oppåsen 1:206	2024-02-08	82	82	29	1955	1 142	E	L	0,5	731	60 000
Ragunda	Bispgården 2:15	2023-12-29	92	90	24	1966	1 190	E	L	2,0	3 119	287 000
Ragunda	Oppåsen 1:192	2023-12-01	68	68	31	1955	1 677	E	L	2,4	4 191	285 000
Ragunda	Bispgården 1:127	2023-06-30	94		22	1965	1 245	E	L	2,2	2 659	250 000
Ragunda	Oppåsen 1:191	2023-06-27	90	70	26	1955	1 850	E	L	0,3	366	33 000
Ragunda	Byn 3:43	2023-05-12	102	70	25	1951	4 285	E	L	0,1	196	20 000
Ragunda	Åsen 1:81	2023-05-10	87	87	26	1954	1 032	E	L	1,4	1 724	150 000
Ragunda	Byn 5:45	2023-02-18	96	55	30	1957	1 204	E	L	1,3	2 083	200 000
Medel											1,3	2 059

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

En jämförelse görs även med sålda småhus, med byggnadsvärde under 50 000 kr (typkod 213). Försäljningar har genomförts från 2023 och framåt. De återfinns i intervallet 30 000 – 300 000 kr, med medel ca 150 000 kr.

Värderingsobjektet har något sämre läge med närhet till järnväg. Huvudbyggnad i dåligt skick med behov av omfattande översyn/renovering. Byggnaden har stått tom och kallställd samt utan tillsyn och underhåll under en längre tid, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 50 000 kr, motsvarande 1 000 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

50 000 KRONOR

Femtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 25 tkr - 75 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	1 000
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,98

Sundsvall 2025-11-24

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Husgavel med ingång till källaren Huvudbyggnad



Trasig fasad



Förråd/carport



Baksida förråd/carport



Vy från vägen mot fastigheten

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

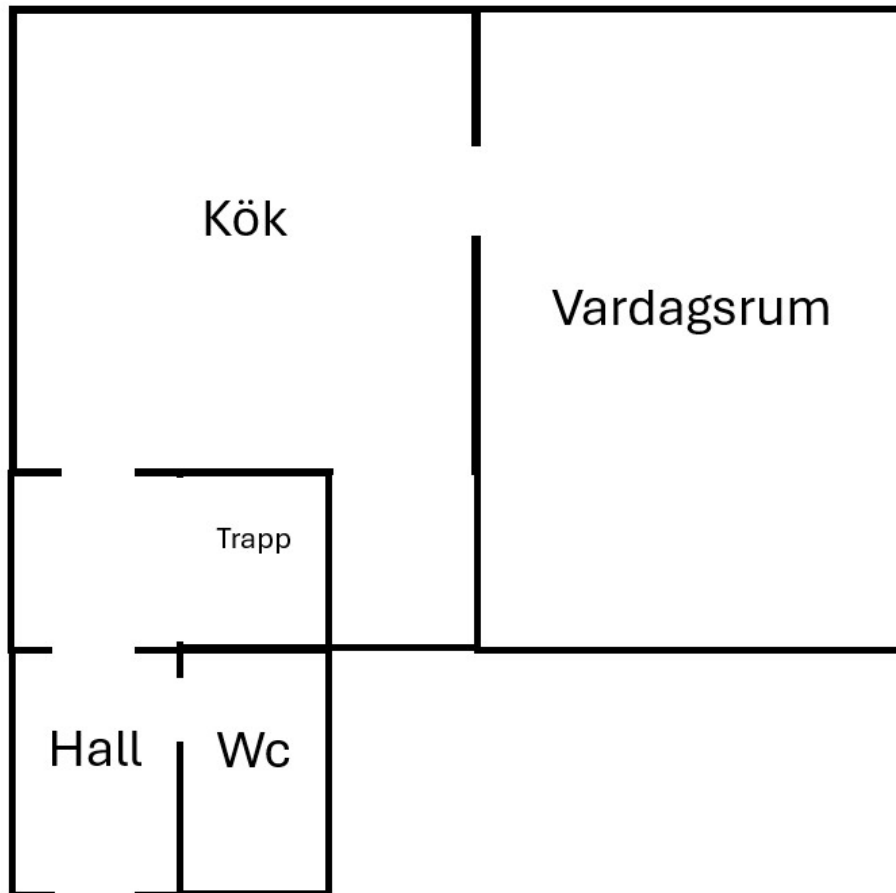


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

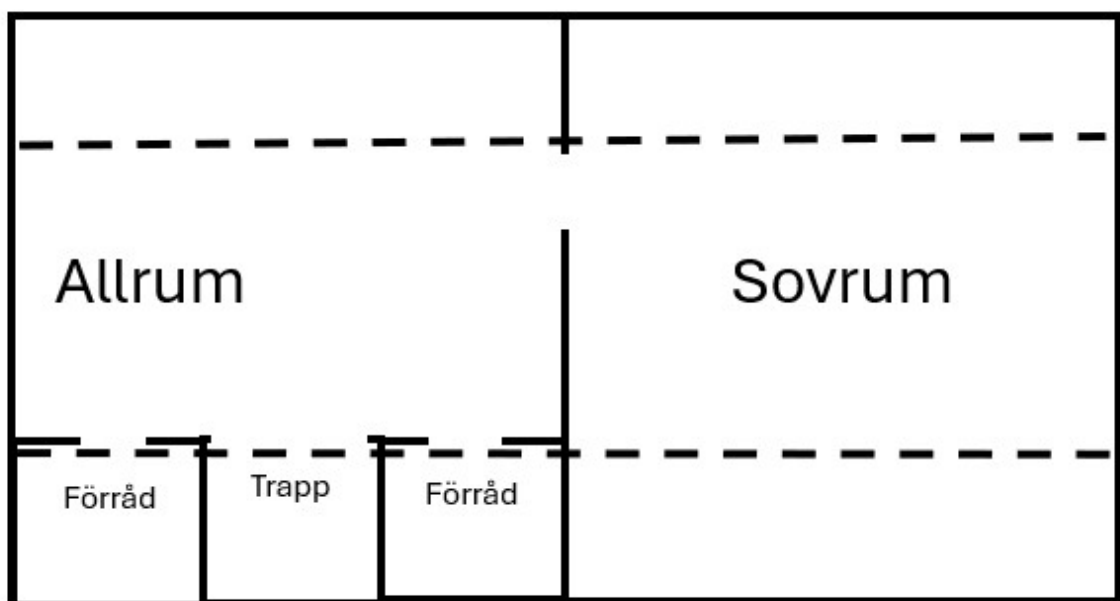


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.