

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	RAGUNDA
Fastighetsbeteckning	KRÅNGEDE 1:127
Värdetidpunkt	2025-09-25



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-09-25.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	RAGUNDA KRÅNGEDE 1:127
Adress	Krokvåg 163, 164 844 91 Hammarstrand
Område	Krokvåg
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1252-25-23
Nybyggnadsår	1926
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

KRÅNGEDE 1:127 i Ragunda kommun ligger 9 km från centralorten Hammarstrand med tillgång till förskola, skola, hälsocentral och livsmedelsbutik mm. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse, lantbruk, skog/natur och villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 67 m², fördelat på 3 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage och timmerstuga och ladugård.

Markarealen uppgår till 3 155 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per september 2025

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 731
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,45

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-09-11 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.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	3 155 m ²
Obebyggda delar	Naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse, lantbruk, skog/natur och villor
Avstånd	9 km till kommunens centralort Förskola, skola, hälsocentral samt livsmedelsbutik mm. finns i centralorten Hammarstrand

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt * Äldre elanläggning
Vatten	Enskilt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Enskilt Avstängt * Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Ja

Källa: Fastighetsägaren

*) 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 1926	Källa: Metria
Boarea	67 m ²	Källa: Metria

	Fördelat på 3 rum och kök
Biarea	0 m ²
Våningar	Två plan
Entréväning	Hall, hygienrum, kök, vardagsrum
Våning 1 tr	Hall och 2 sovrum
Grund	Krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, vita. 3-glas i hygienrum
Yttertak	Plåt. Äldre
Invändiga ytskikt	
Golv	Plastmatta
Vägg	Tapet. Sämre skick på ytskikt
Tak	Målade skivor. Fukt/mikrobiell påväxt i hall. Trasiga ytskikt.
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Norrahammars Bruk). Avstängd. Ackumulatortank kopplad till vedpannan. Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Mitsubishi). Direktverkande el via radiatorer.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (Cylinda), diskmaskin (Bosch bänkdiskmaskin), kyl/frys (Electrolux) Vinkelkök med gröna skåpluckor Normal standard, sämre skick. Äldre kök
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Mikrobiell påväxt på innertak Normal standard, sämre skick

Helhetsintryck Normal standard, sämre skick. Äldre hus med eftersatt underhåll. Trasiga och slitna ytskikt med mikrobiell påväxt i badrum samt hall.

5.5 Övriga byggnader

Garage Trästomme som står direkt mot marken, träfasad och plåttak, el indragen, funktion ej verifierad.

Byggnaden är indelat i en del garage och förråd, samt en del som används som vedförråd. Nedre delen av trästommen som ligger mot marken är en riskkonstruktion då den är utsatt för fukt och bör ses över.

Låg standard, normalt/sämre skick

Byggnadsarea: 60 m² (uppskattad yta)

Timmerstuga Timrad stomme på plintgrund av sten, plåttak, el indraget men ej fungerande enligt fastighetsägaren.

Ej åtkomst invändigt, används som förråd/snickeri. Vissa delar ligger nedersta timmerstockarna mot marken och blir utsatt för fukt.

Låg standard, äldre skick

Byggnadsarea: 100 m² (uppskattad yta)

Ladugård Större delen betonggolv och betongstomme med utvändig träpanel och plåttak

Äldre ladugård med loge på överdelen. Delvis sämre skick på fasaden och golvet

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 150 m² (uppskattad yta)

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan 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 del-marknad, 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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-03-20, 146 993 kronor, jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-152203-25: 2025-03-24, D-2025-00101772:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 150 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	12 000 kr	1975-11-19	75/6012	
2	18 000 kr	1975-11-19	75/6013	
Innehavare: 75/6015 JÄMTLANDS LÄNS SPARBANK, BOX 358, 831 25 ÖSTERSUND				
3	120 000 kr	2010-11-24	10/20669	

7.3 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
VÄG	FÖRMÅN	OFFICIALSERVITUT	23-RAG-2249.1
Bildningsåtgärd AVSTYCKNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: Ragunda KRÅNGEDE 1:127 Last: RAGUNDA KROKVÅG 1:34			

7.4 Taxeringsvärde

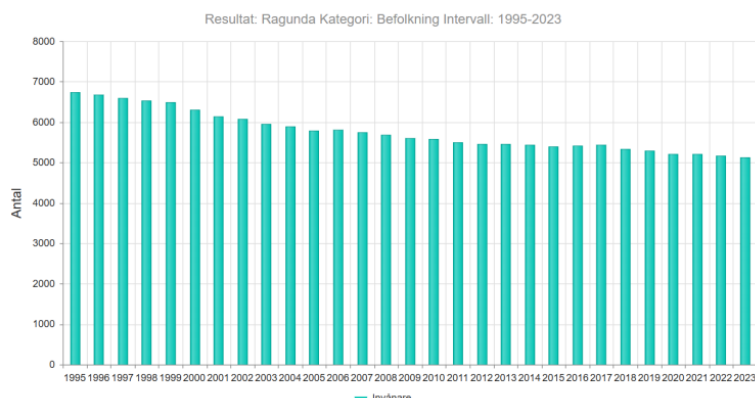
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	172 000 kr
varav byggnad	120 000 kr
varav mark	52 000 kr

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

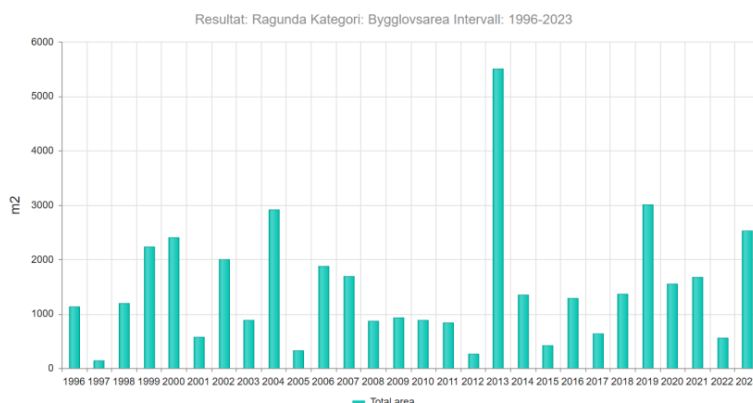
Ragunda kommun har en yta på cirka 2 633 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Jämtland och Sverige genom E14 och länsväg 87, som passerar genom kommunen och kopplar Ragunda till omkringliggande områden. Ragunda kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett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

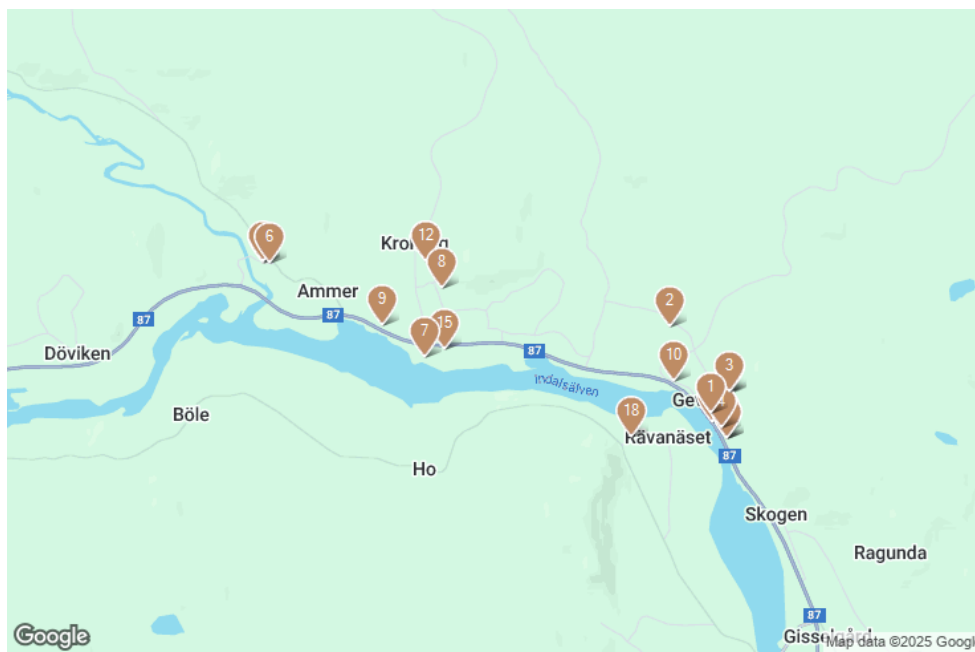
Byggande i kommunen

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:

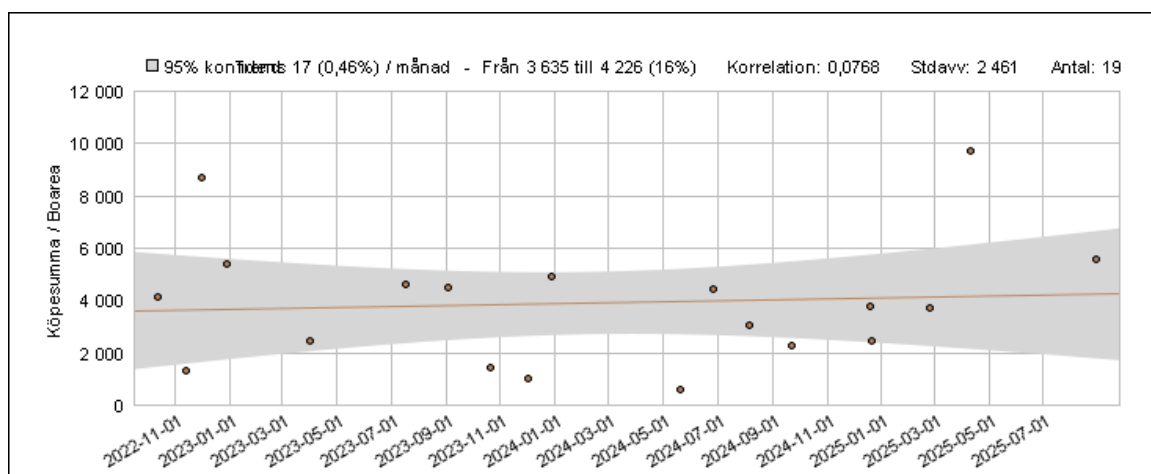


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. 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 70 - 143 m², standardpoäng 23 - 38, byggår 1909 - 1976, areal tomt 1 243 - 5 915 m² under perioden 2022-10-13 och framåt.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 100 000 - 785 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 048 - 8 722 kr/m² med medel 3 853 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 3,5 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Ragunda	Ragundabotten 1:1028	2025-08-29	70	70	24	1959	1 680	N	L	1,6	5 571	390 000
Ragunda	Ragundabotten 1:947	2024-12-20	143	70	25	1942	1 700	N	L	0,9	2 447	350 000
Ragunda	Ammer 2:42	2024-09-22	98	7	26	1948	1 890	E	L	1,0	2 295	225 000
Ragunda	Krokvåg 10:1	2024-08-05	136	180	33	1971	1 603	N	L	1,2	3 088	420 000
Ragunda	Krokvåg 1:89	2024-06-26	135	2	38	1909	1 590	E	L	2,3	4 444	600 000
Ragunda	Ragundabotten 1:1103	2023-12-28	102		32	1976	3 444	N	L	1,9	4 901	500 000
Ragunda	Ragundabotten 1:947	2023-12-02	143	70	25	1942	1 700	N	L	0,7	1 048	150 000
Ragunda	Krokvåg 5:1	2023-10-20	70	5	23	1909	1 243	E	L	1,0	1 428	100 000
Ragunda	Ragundabotten 1:1030	2023-09-04	110	60	31	1952	2 710	N	L	1,9	4 500	495 000
Ragunda	Ammer 2:41	2023-07-17	124		25	1946	2 750	E	L	3,5	4 637	575 000
Ragunda	Ragundabotten 1:989	2022-12-30	105	60	32	1952	5 915	N	L	2,2	5 380	565 000
Ragunda	Ragundabotten 1:941	2022-12-01	90	54	36	1948	1 702	N	L	3,2	8 722	785 000
Ragunda	Munsåker 1:58	2022-11-14	93	54	29	1946	5 605	E	L	0,7	1 344	125 000
Ragunda	Ragundabotten 1:1028	2022-10-13	70	70	24	1959	1 680	N	L	2,0	4 142	290 000
Medel										1,7	3 853	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Utplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett normalt bra läge, boytan är mindre än referensobjekten. Mindre boyta har generellt ett högre pris per kvm än större boytor. Fastigheten har eftersatt underhåll med trasiga och slitna ytskikt samt mikrobiell påväxt. 3 övriga byggnader finns på fastigheten. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms sammantaget ligga under referensobjekten och bedöms uppgå till 250 000 kr, motsvarande 3 731 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per september 2025

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 731
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,45

Ragunda 2025-09-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto, vy taget från baksidan på bostadshuset



Foto, garaget med röd träpanel



Foto, ladugårdens framsida i rödbrun färg

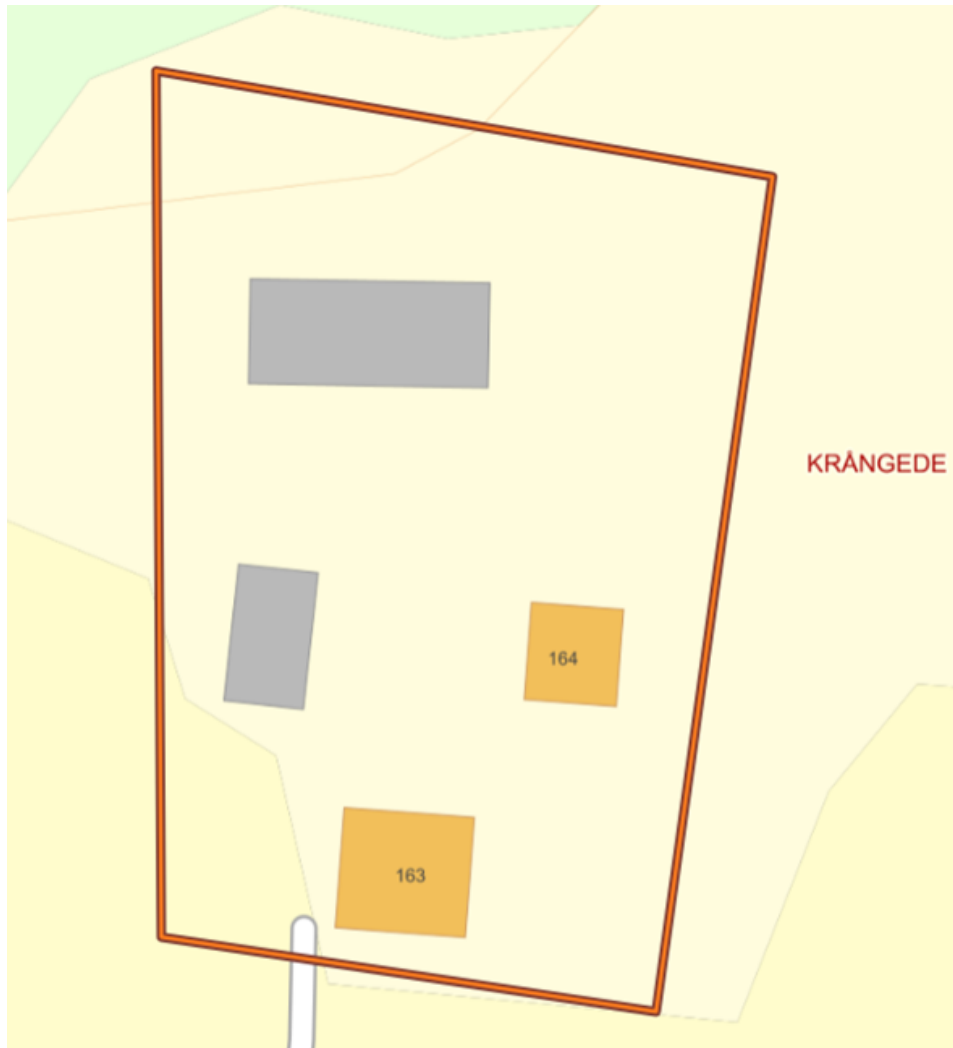


Foto, taget på timmerhusets entré med rödbrun målat timmer

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



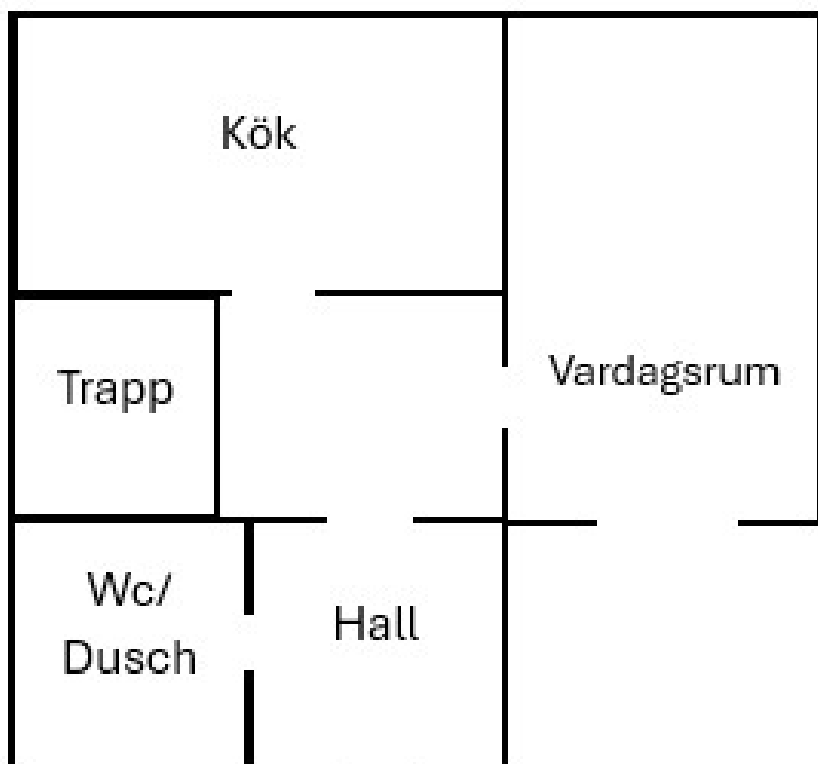
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



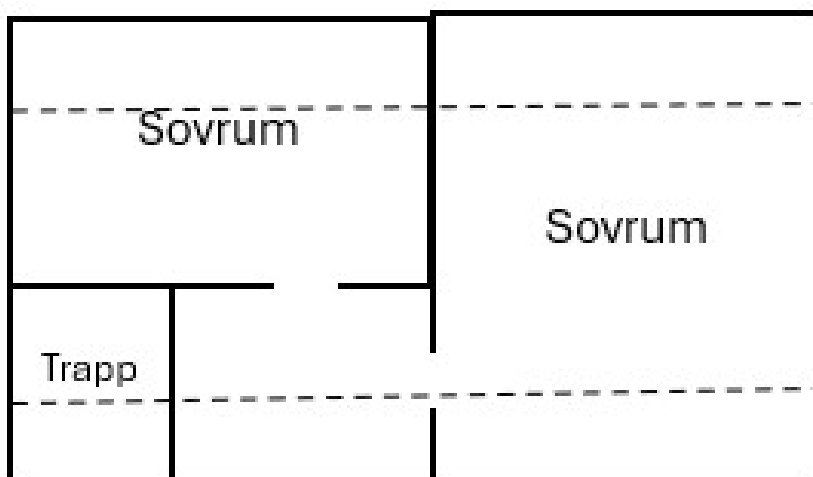
Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning

Nedre plan



Övre plan



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.