

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	BERG
Fastighetsbeteckning	BERGSVIKEN 4:40
Värdetidpunkt	2026-04-14



Foto bostadshus med ljusgrå fasad samt gråa och röda 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	20
	Bilaga III Planritningar	23

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 2026-04-14.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BERG BERGSVIKEN 4:40
Adress	Stationsvägen 14 845 31 Svenstavik
Område	Svenstavik
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-46-26-23
Nybyggnadsår	1930
Värdeår	1940
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BERGSVIKEN 4:40 i Berg kommun ligger i centralorten och med 63 km till Östersund. Omgivningen utgörs av villor och byggvarubutik.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 185 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 70 m².

Det finns även övriga byggnader såsom 2 förråd, garage och trädkoja.

Markarealen uppgår till 1 634 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, naturmark, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 150 tkr - 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 081
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,30

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 2026-04-14 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).

Ej giltig energideklaration hade giltighetstid tom 2024-01-15 och energiklass B. Källa: Boverket.

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
BYGGNADSPÅN	1963-04-30	23-BER-1346
-	Laga kraft: -	
ÖSTRA DELEN AV SVENSTAVIK		
Anmärkninrar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
ÄNDRING		

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 1 634 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, naturmark, buskar och träd

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor och byggvarubutik

Avstånd I kommunens centralort

Värderingsobjektet ligger i centrala Svenstavik med förskola, skola, hälsocentral samt livsmedelsbutik mm. Ytterligare utbud finns i Östersund (63 km)

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Avstängt *

Vatten Kommunalt

Avstängt *

Avlopp Kommunalt

Avstängt *

Bredband via fiber Nej

*) 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 1930, om/tillbyggt 1940	Källa: Metria
Boarea	185 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	70 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Källarvåning	Belamrad, ej åtkomst	
Entréväning	Hall, hygienrum/tvättstuga, vardagsrum, sovrum och kök	
Våning 1 tr	Hall, hygienrum, 3 sovrum och förråd	
Grund	Källargrund. Stor del belamrad, ej åtkomst. Fukt och mikrobiell påväxt noterades	
Stomme	Trä och leca/murblock	
Fasad	Träpanel. Delvis behov av översyn/målning	
Fönster	3-glas, vita/röda	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, parkett, laminat och trä. Flera ställen vattenskadade	
Vägg	Målade och tapet. Mikrobiell påväxt	
Tak	Målade skivor, målat och panel. Mikrobiell påväxt	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till markvärmepump (IVT). Avstängd.	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	

	Radonhalt 140 Bq/m ³ vid mätning 2008, radonfläkt installerad 2007. Källa: ej gällande energideklARATION från 2014.
Kök	Spishäll, ugn inbyggd (Bosch), köksfläkt, diskmaskin (Bosch), kyl (Electrolux), kyl/frys (Electrolux) Kök i vinkel med skåpluckor i träfärg. Normal standard, sämre skick. Vatten på golvet
Hygienrum	WC/dusch/tvättstuga på entré våning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Matsui & elvita), torktumlare (Elektro Helios) Normal standard, sämre skick. Belamrat, delvis ej åtkomst
Hygienrum 2	WC/bad på våning 1 trappa, golv klinker, väggar kakel och målad väv WC, tvättställ, badkar Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Bostadshus med omfattande fukt och vattenskador samt mikrobiell påväxt invändigt. Uppgift om orsak och omfattning saknas så genomgående teknisk undersökning rekommenderas.

5.5 Övriga byggnader

Garage	Betonggolv, träfasad, plåttak, el Låg standard, äldre/sämre skick Byggnadsarea: 14 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Stenplint, träfasad, plåttak Låg standard, äldre/sämre skick Byggnadsarea: 18 m ² (uppskattad yta)
Förråd	Betonggolv, trä/plåttfasad, plåttak Låg standard, äldre/sämre skick Byggnadsarea: 22 m ² (uppskattad yta)
Trädskoja	Byggnadsarea: 3 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat. På tomten fanns bråte, bil och båt.

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 2025-11-26 393 817 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-624333-25: 2025-12-01, D-2025-00440379:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 6 inteckningar om 610 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	94 000 kr	1987-12-02	87/4628	
2	33 000 kr	1987-12-02	87/4630	
3	248 000 kr	1997-12-17	97/5317	
4	52 500 kr	2014-12-18	D-2014-00529380:2	
5	57 000 kr	2014-12-18	D-2014-00529380:3	
6	125 500 kr	2014-12-18	D-2014-00529380:4	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
BERG BERGSVIKEN GA:6

Ändamål: Vägar

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	677 000 kr
varav byggnad	569 000 kr
varav mark	108 000 kr

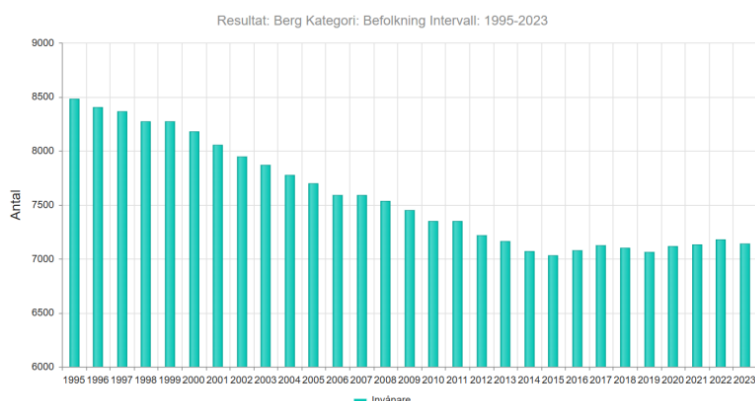
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Bergs kommun ligger i den södra delen av Jämtlands län. Kommunen består av stora skogsområden, fjäll och sjöar, där Svenstavik är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 7 140 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

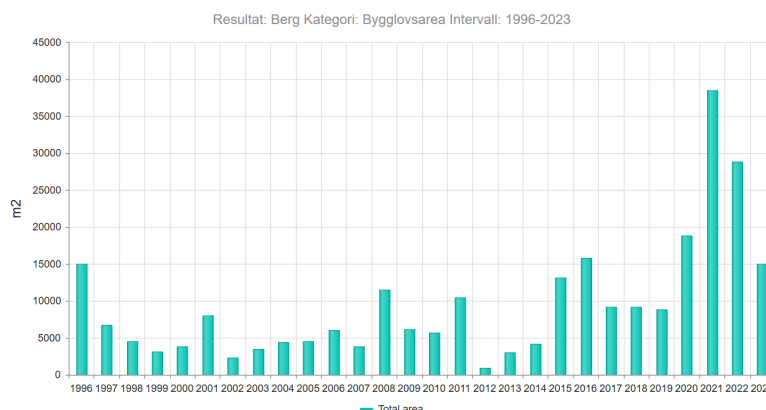
Bergs kommun har en yta på cirka 6 145 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Jämtland och Sverige genom E45 och länsväg 321, som passerar genom kommunen och kopplar Berg till omkringliggande områden. Bergs kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Närmaste järnvägsstation finns i Östersund, cirka 70 km från Svenstavik, med tågförbindelser till bland annat Stockholm och Trondheim. Den närmaste flygplatsen är Åre Östersund Airport, belägen cirka 1 timme med bil från Svenstavik centrum, med flygförbindelser till Stockholm och andra destinationer. De största närliggande städerna är Östersund, Sveg och Åre, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Bergs kommun är en kommun med sektorer inom skogsbruk, jordbruk, turism och offentlig verksamhet. Kommunen har cirka 1 300 registrerade företag där majoriteten är få- eller enmansföretag. Bergs kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Bergs kommun och Region Jämtland Härjedalen följt av Sveaskog, Samhall AB och Hackås Precisionsgjuteri AB. Skogs- och jordbrukssektorerna spelar en central roll i kommunens näringsliv. Utöver detta spelar turism en viktig roll med sevärdheter som Hoverbergsgrottan, Fettjeåfallet och olika skid- och friluftsanläggningar. Bergs kommun har också ett rikt föreningsliv och lokala nätverk som stödjer entreprenörskap och företagsutveckling. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som friluftsfestivaler, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som vandring, fiske och skidåkning i de omgivande fjällen och skogarna, är också viktiga delar av turismen i Bergs kommun.

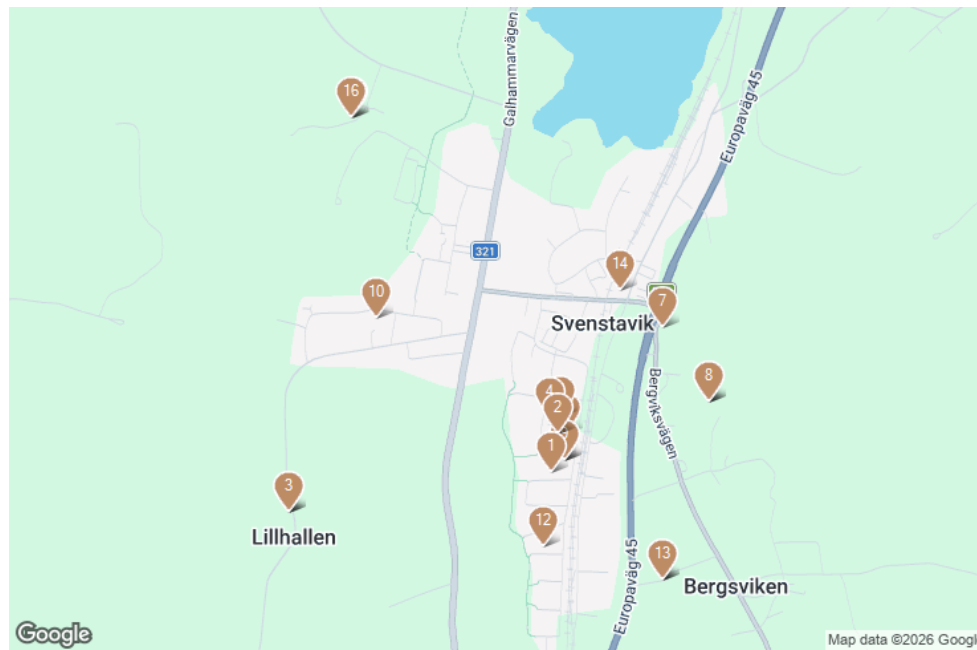
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat med strax under 5 000 m² (år 2014) till nästan 40 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

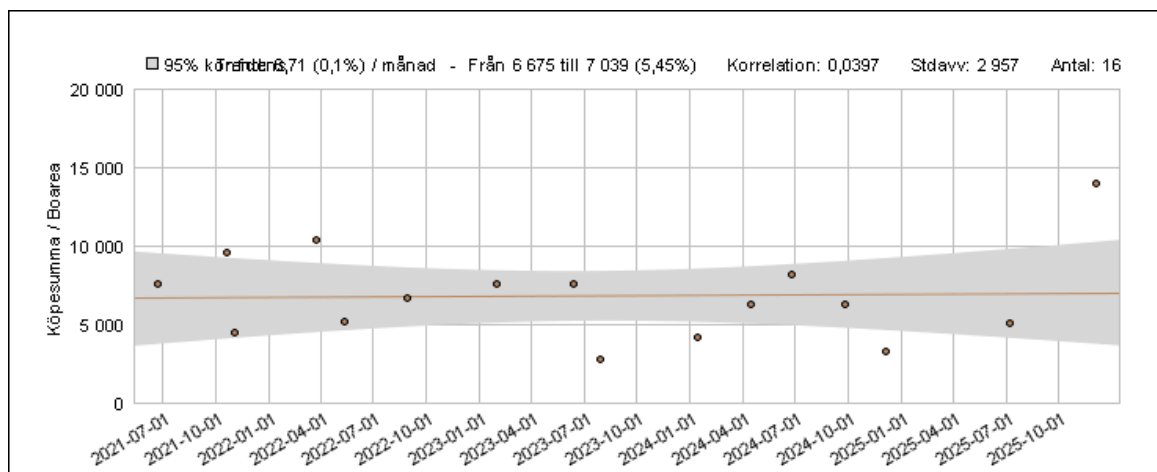


8.2 Ortsprisanalys

I vår ordsprisanalys 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 - 182 m², standardpoäng 24 - 34, byggår 1909 - 1979, areal tomt 653 - 4 042 m² under perioden 2021-06-23 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 540 000 - 1 450 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 175 - 10 357 kr/m² med medel 6 772 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 5,7 med medel 2,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Berg	Bergsviken 4:103	2025-07-07	106		29	1974	1 166	E	L	1,0	5 094	540 000
Berg	Bergsviken 4:30	2024-01-15	182	95	34	1940	2 073	E	L	1,6	4 175	760 000
Berg	Galhammar 4:71	2023-02-01	105	134	30	1968	1 738	E	L	2,2	7 619	800 000
Berg	Bergsviken 2:46	2022-05-12	130		30	1978	653	E	L	1,7	5 230	680 000
Berg	Bergsviken 3:86	2022-03-25	140	20	24	1909	4 042	E	L	5,7	10 357	1 450 000
Berg	Bergsviken 4:71	2021-11-03	149	73	33	1979	1 710	E	L	1,3	4 530	675 000
Berg	Bergsviken 4:104	2021-10-20	104		32	1974	1 085	E	L	2,8	9 615	1 000 000
Berg	Galhammar 4:31	2021-06-23	90	45	24	1938	1 508	E	L	3,2	7 555	680 000
Medel										2,4	6 772	

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 normalt bra läge för området, samt har normal standard och sämre skick med omfattande fukt och vattenskador samt mikrobiell påväxt invändigt, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 200 000 kr, motsvarande 1 081 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 150 tkr - 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	1 081
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,30

Sundsvall 2026-04-30

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Gavel bostadshus



Entré bostadshus



Gavel bostadshus



Vy från vägen



Förråd



Garage



Förråd

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

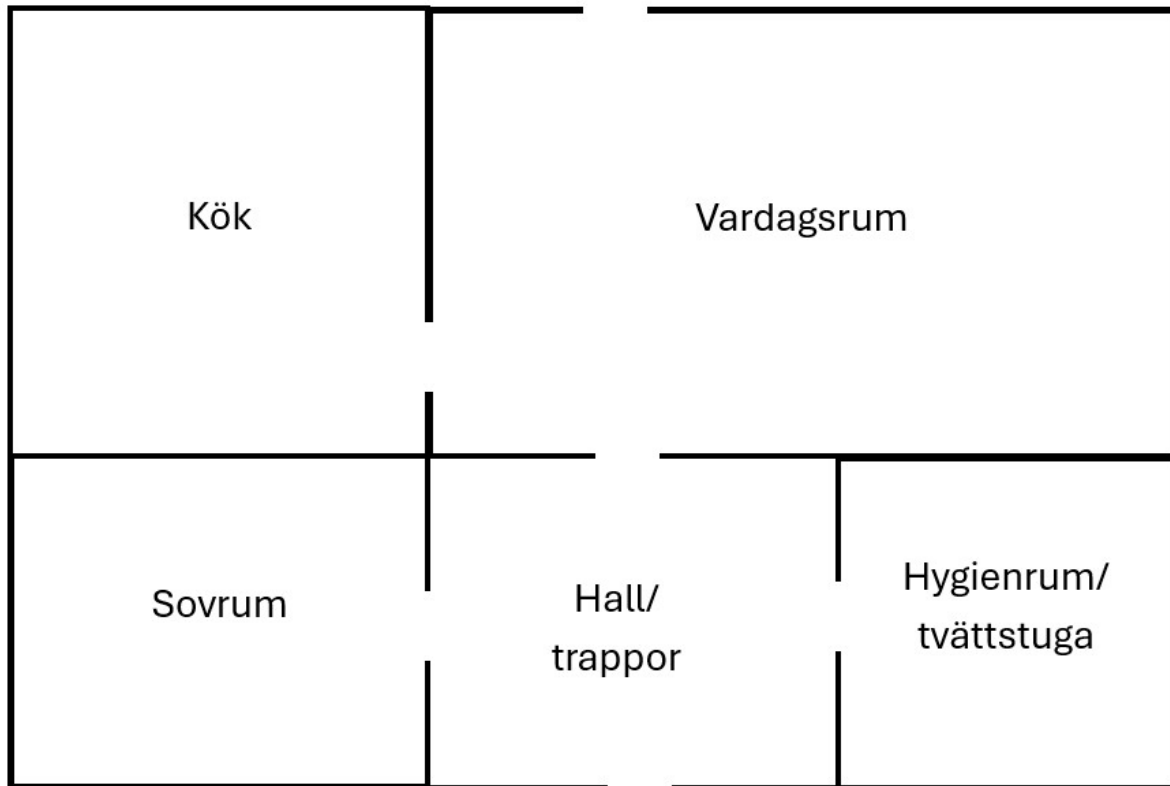


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

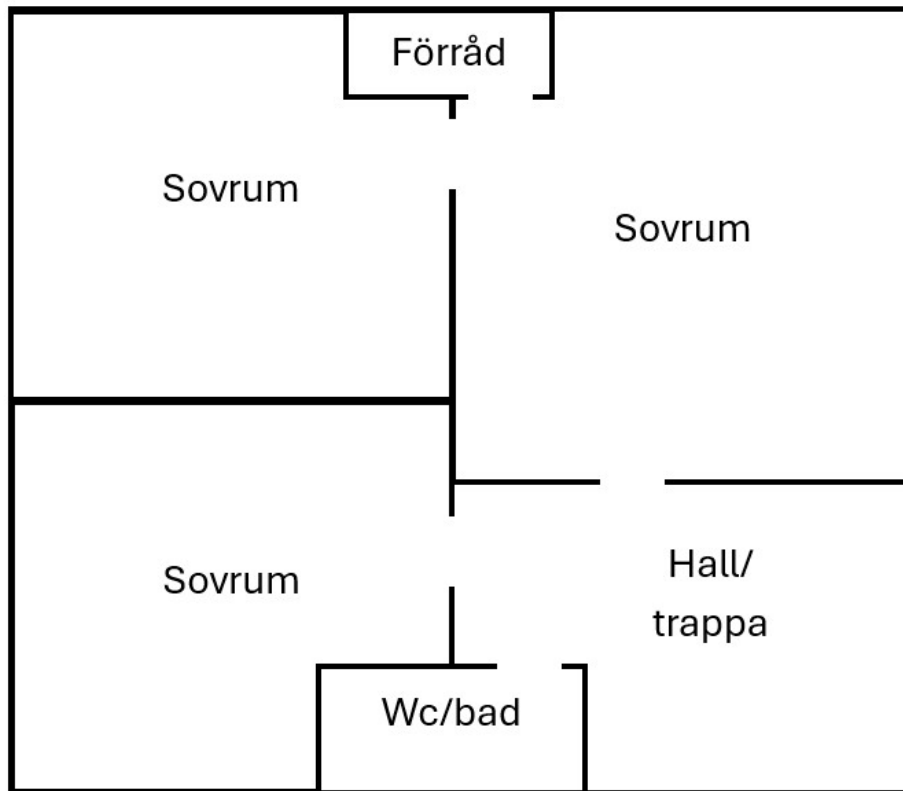


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.