

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÅRE

Fastighetsbeteckning

RÖJSMON 8

Värdetidpunkt

2026-01-13



Foto huvudbyggnadens entré med tegelfasad, snötäckt mark

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 Planritning	21

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 2026-01-13.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÅRE RÖJSMON 8
Adress	Notvällsvägen 4 83731 Järpen
Område	Järpen
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1886-25-23
Nybyggnadsår	1960
Värdeår	1960
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

RÖJSMON 8 i Åre kommun ligger 0,3 km från centralorten Järpen. Omgivningen utgörs av villor och skola mm.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus med entréplan och suterrängplan. Uppförd med suterräng/källargrund, fasad med tegel, fönster 3-glas/2-glas och plåttyttertak. Boarean uppgår till 92 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 87 m².

Det finns även övriga byggnader såsom enklare förråd/skärmtak och liten lekstuga.

Markarealen uppgår till 1 453 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, träd och buskar, snötäckt.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026
1 150 000 KRONOR
Enmiljonettihundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	12 500
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,97

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 2026-01-13 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden. Vid besiktningen var marken och hustaket snötäckt. 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
STADSPÅN	1960-06-30	23-JÅS-117
-	Laga kraft: -	
JÅRPENS SAMHÅLLE		
Anmärkninrar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

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 1 453 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, tr d och buskar

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor och skola

Avstånd 0,3 km till kommunens centralort

Värderingsobjektet ligger i centrala Järpen med direkt närhet till service som förskola, skola, hälsocentral, livsmedelsbutik mm. Skidorten  re ligger 25 km från värderingsobjektet.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt n t

Vatten Kommunalt

Avlopp Kommunalt

Bredband via fiber Ja

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande

Ålder	Byggår 1960	Källa: Metria
Boarea	92 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	87 m ²	
Våningar	Suterränghus med 2 plan	
Suterrängvåning	Tvättstuga, pannrum, garage, hygienrum, 2 rum, förråd och matkällare	
Entréväning	Hall, kök, hygienrum (ej färdigställt), vardagsrum och 3 sovrum	
Grund	Suterräng/källargrund	
Stomme	Tegel och betong	
Fasad	Tegel	
Fönster	3-glas, vita	
	2-glas, vita. Källarplan	
Yttertak	Plåt enligt fastighetsägaren. Snötäkt	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och laminat. Äldre, sämre skick	
Vägg	Tapet och målade. Äldre, sämre skick	
Tak	Målat. Äldre skick	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. (Albin).	
	Vedpannan ca 30 år gammal enligt fastighetsägaren.	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt, diskmaskin (Cylinda), kyl	
	U-format kök med vita/ljusgröna skåpluckor	
	Normal standard, Äldre kök i sämre skick. Misstänkt vattenskadat golv vid kylan, vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Hygienrum	WC på källarvåning, golv betong, väggar betong	
	WC, tvättställ	

	Tvättställ trasigt
	Normal standard, sämre skick
Hygienrum 2	på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta
	Pågående renovering med ny plastmatta på golv och vägg, men ej färdigställt. Rummet är helt belamrat med saker, så ej åtkomligt vid besiktningen
Tvättstuga	Tvättmaskin (Bosch), torktumlare (Electrolux), dusch/duschkabin
	Tvättmaskinen är inkopplad i garaget. Kakel och färg har lossnat från väggarna.
	Golv betong, väggar betong och kakel
	Normal standard, äldre i sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Husets ytskikt invändigt är i sämre skick med eftersatt underhåll, misstänkt vattenskadat golv vid kylan i köket. Hygienrum ej färdigställt.

5.5 Övrig byggnad

Förråd/skärmtak och lekstuga Träfasad. tak snötäckt.

Enklare förråd/skärmtak, ej tillgängligt pga. snö och bråte. Lekstuga ca 3 kvm uppskattat mått

Låg standard, sämre skick

5.6 Övrigt

Försäkring Uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat, så vissa ytor var ej tillgängliga att besiktiga. På tomten fanns bråte, bla. äldre husvagn.

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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-08-10, 607 925 SEK jämte ränta och kostnader, Beslutsnr 12254355469: 2025-08-12, D-2025-00282507:1
Utmätning 2025-08-10, 1 243 937 SEK jämte ränta och kostnader, Beslutsnr 12254355451: 2025-08-12, D-2025-00282513:1
Utmätning 2025-08-10, 1 243 937 SEK jämte ränta och kostnader, Beslutsnr 12254355501: 2025-08-12, D-2025-00282519:1
Utmätning 2025-08-10, 607 925 SEK jämte ränta och kostnader, Beslutsnr 12254355493: 2025-08-12, D-2025-00282515:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 475 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	300 000 kr	1995-03-22	95/4268	
2	100 000 kr	1995-03-22	95/4270	
3	30 000 kr	1998-11-12	98/11068	
4	45 000 kr	2008-02-11	08/2473	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 185 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 855 000 kr

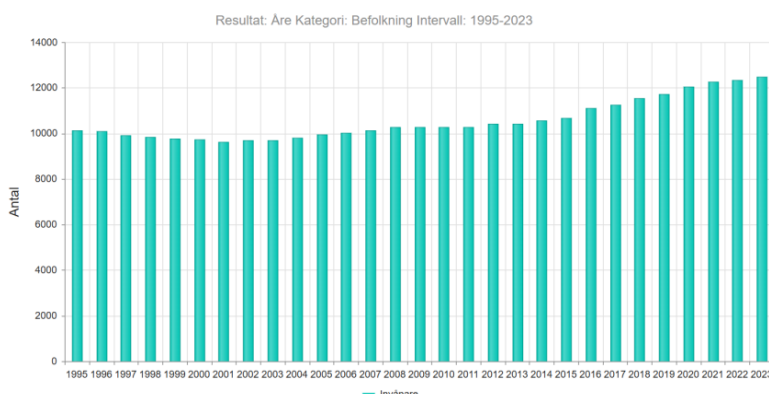
varav mark 330 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Åre kommun ligger i västra Jämtlands län och sträcker sig längs den norska gränsen. Kommunen är känd för sin spektakulära fjällmiljö, där Åreskutan och andra fjällområden utgör några av de mest besökta platserna. Åre är kommunens största tätort, följt av orter som Järpen, Duved och Edsåsdalen. Kommunen har en befolkning på cirka 12 464 personer (2023, MSCI), varav cirka 3 000 bor i Åre tätort, medan resten av befolkningen är fördelad över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

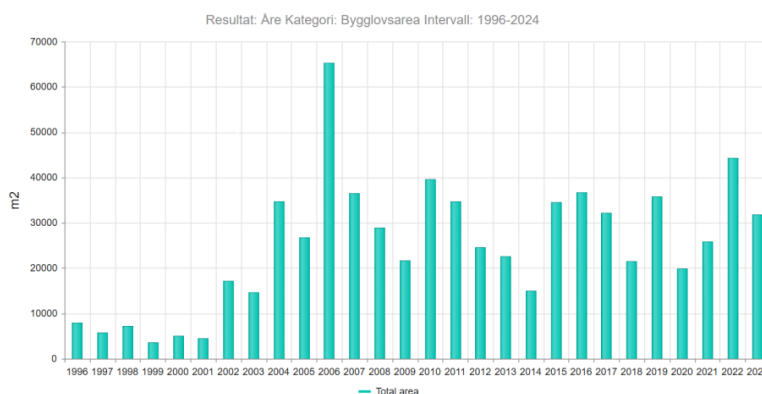
Åre kommun har välutvecklade transportförbindelser som gör det enkelt att ta sig till och från området. Europaväg 14 går genom kommunen och kopplar Åre till Östersund (ca 1 timme och 25 minuter med bil) och Trondheim i Norge. Åre har en järnvägsstation som är en del av Mittbanan, med direkttåg till Stockholm, Göteborg och Trondheim. Natttåg är också populära bland besökare. Lokalbussar och skidskyttlar erbjuds genom Länstrafiken Jämtland och täcker både orter och skidorter i kommunen. Närmaste flygplats är Åre Östersund Airport (ca 1 timme med bil), vilket ger goda möjligheter till nationella och internationella resor.

Näringsliv

Åre kommun har en ekonomi som till stor del kretsar kring turism och besöksnäring, där skidanläggningar, hotell och restauranger spelar en central roll. Det finns cirka 1 400 registrerade företag i kommunen. Många av dessa är småföretag inom turism, handel och tjänstesektorn. Kommunen arbetar aktivt med att utveckla näringslivet och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. De största arbetsgivarna är Skistar AB Åre, Copperhill Mountain Lodge och Holiday Club Åre. Åre kommun är också en stor arbetsgivare. Turismen är hjärtat i kommunens ekonomi, och Åre är ett internationellt känt resmål för skidåkning, cykling och friluftsliv. Populära besöksmål inkluderar Åreskutan, Tännforsen och Ullådalen. Kommunen erbjuder ett brett utbud av hotell och konferensanläggningar.

Byggnande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 15 000 m² (år 2014) och närmare 45 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

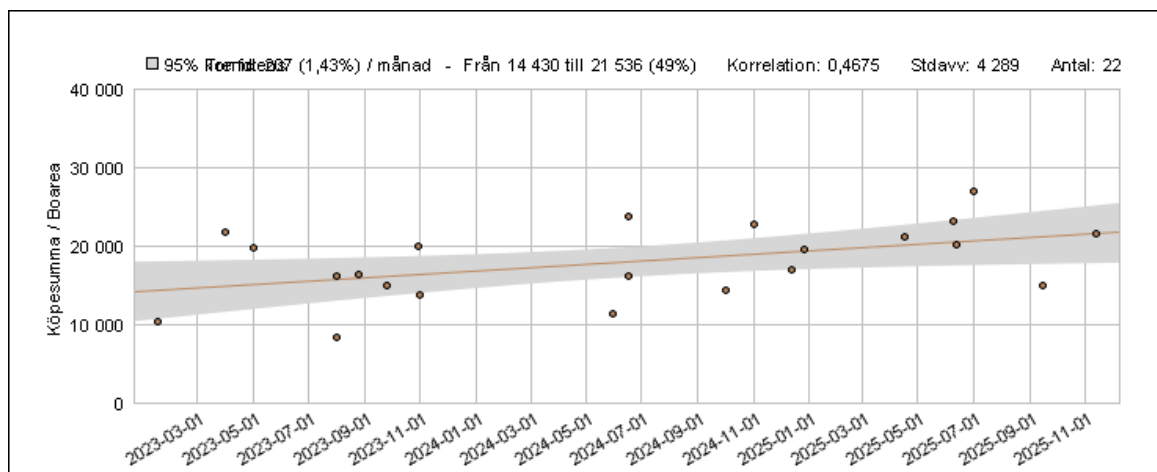


8.2 Ortsprisanalys

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 78 - 125 m², standardpoäng 25 - 39, byggår 1938 - 1979, areal tomt 544 - 1 725 m² under perioden 2023-01-16 och framåt.

Sökningen genererade 22 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 900 000 - 2 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 8 490 - 27 058 kr/m² med medel 17 974 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,5 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Åre	Gustavsberg 5	2025-11-13	83	44	27	1938	544	E	L	2,0	21 686	1 800 000
Åre	Soldaten 4	2025-09-15	107	6	30	1972	654	E	L	1,2	14 953	1 600 000
Åre	Majoren 3	2025-07-01	85	19	31	1974	1 018	E	L	1,9	27 058	2 300 000
Åre	Fältväbeln 4	2025-06-12	104		30	1973	1 725	E	L	1,5	20 192	2 100 000
Åre	Löjtnanten 4	2025-06-09	101	109	27	1973	1 148	E	L	1,7	23 267	2 350 000
Åre	Länsmannen 5	2025-04-17	78	78	31	1961	1 311	E	L	1,3	21 153	1 650 000
Åre	Röjsmon 2	2024-12-27	125	35	33	1966	1 368	E	L	1,5	19 600	2 450 000
Åre	Skansvakten 7	2024-12-13	81		25	1973	645	E	L	1,5	16 975	1 375 000
Åre	Röjsmon 11	2024-11-01	112	74	33	1958	1 177	E	L	1,7	22 767	2 550 000
Åre	Länsmannen 7	2024-10-01	100	118	27	1962	1 219	E	L	1,1	14 500	1 450 000
Åre	Ingenjören 3	2024-06-17	114	114	33	1979	1 024	E	L	1,5	16 228	1 850 000
Åre	Kusken 7	2024-06-17	99		31	1975	1 028	E	L	2,3	23 737	2 350 000
Åre	Röjsmon 12	2024-05-31	115	87	30	1958	1 331	E	L	1,3	11 304	1 300 000
Åre	Planbasen 3	2023-11-01	102	102	33	1979	892	E	L	1,2	13 725	1 400 000
Åre	Skansvakten 2	2023-10-30	110	80	39	1971	1 042	E	L	1,7	20 000	2 200 000
Åre	Vargen 1	2023-09-25	100	10	31	1971	945	E	L	1,5	15 000	1 500 000
Åre	Televerket 1	2023-08-25	110	57	26	1946	1 432	E	L	2,2	16 363	1 800 000
Åre	Svarvaren 3	2023-08-01	106	21	28	1971	1 256	E	L	1,0	8 490	900 000
Åre	Skansvakten 6	2023-07-31	81		26	1972	564	E	L	1,8	16 296	1 320 000
Åre	Gustavsberg 5	2023-05-02	83	44	27	1938	544	E	L	2,4	19 879	1 650 000
Åre	Röjsmon 11	2023-03-31	112	74	30	1958	1 177	E	L	2,5	21 875	2 450 000
Åre	Majoren 6	2023-01-16	106		39	1973	1 139	E	L	1,0	10 377	1 100 000
Medel										1,6	17 974	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge är normalt bra för området. Husets skick invändigt är sämre, med eftersatt underhåll och misstänkt vattenskada i köket samt ej färdigställt hygienrum, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 150 000 kr, motsvarande 12 500 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026
1 150 000 KRONOR
Enmiljonettihundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	12 500
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,97

Sundsvall 2026-01-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Husgavel med dörr in till källaren



Baksidan av huset med balkong



Husgavel med porten in till garaget



Vy på infarten och huset



Förråd på tomten

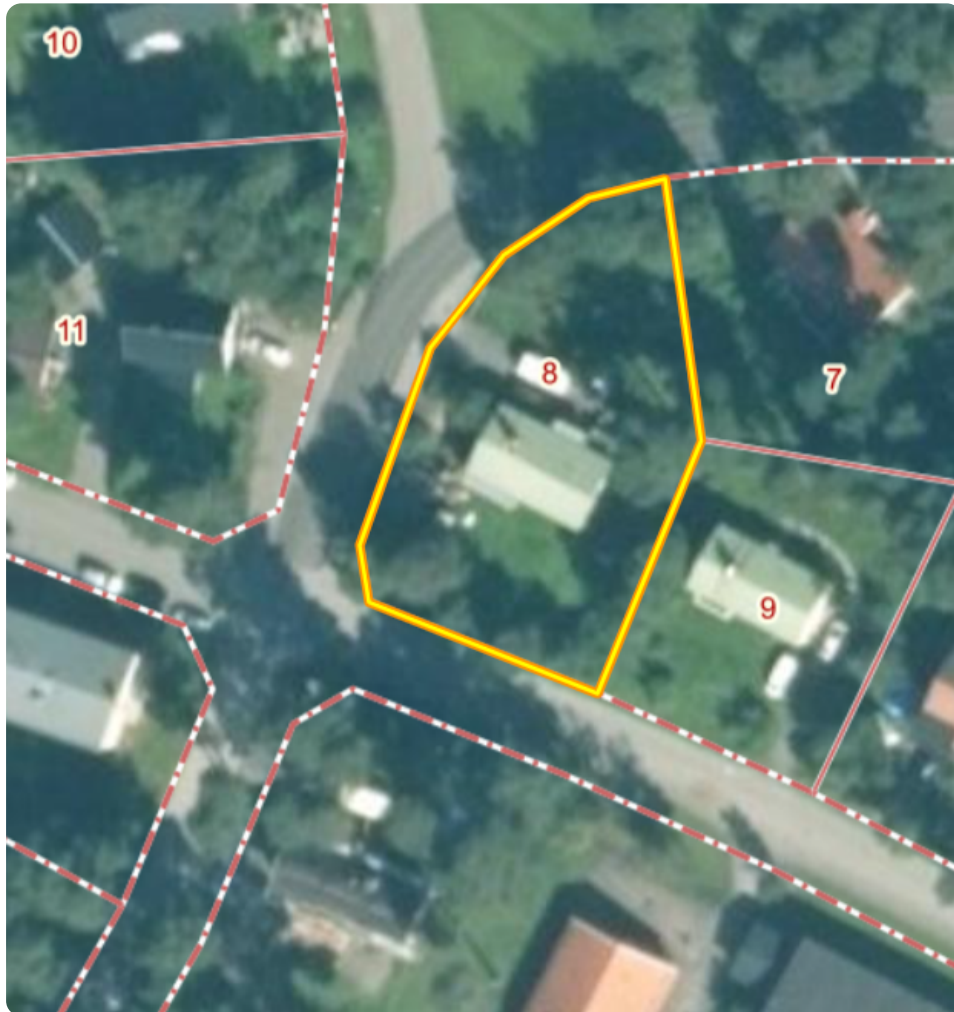
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

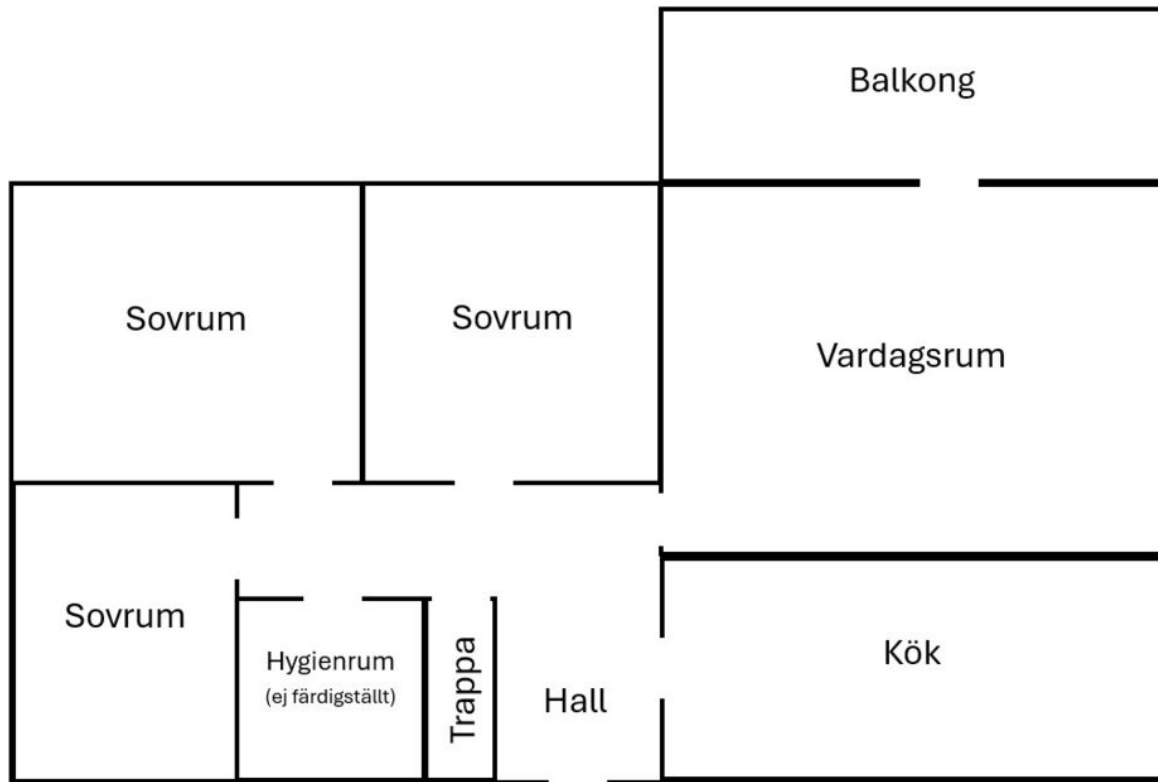


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.