

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Åre

Hammarnäs 2:14

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer, trädäck. Tomt med gräsmatta, buskar och träd.

Företag

Adress

Värderingsinstitutet Norra AB

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

Hemsida

E-post

026-10 29 04

www.properate.se

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Åre Hammarås 2:14	Lagfaren ägare	F-769-25-23
Objektets adress	Trägsta 171 845 91 Hallen	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-02

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1935, tillbyggt 1980. Uppförd i 1 1/2 våning samt källare.
Boarea	76 kvm (enligt taxeringen). Verklig boarea bedöms större och har uppskattats till ca 100 m ² (ej uppmätt) fördelat på 4-6 rum och kök
Biarea	30 kvm (enligt taxeringen).
Tomtmark	16 300 kvm markareal Obebyggda delar utgörs närmast bebyggelsen av trädgård med gräsmatta, buskar och träd och i övrig av svagt sluttande betes/ängsmark som delvis är inhägnad.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Trägsta ca 2 km från Hallen och knappt 7 mil från Åre respektive Östersund, med utsikt och närhet till Storsjön, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus, lantbruk och av naturmark med skog mm. Förskola, skola F-9, hälsocentral samt livsmedelsbutik mm finns i Hallen. Ytterligare utbud med service finns i Åre och Östersund.
Övrigt	Det finns även en ekonomibygnad som nyttjas som garage och förråd mm.

Marknadsvärde

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

1 500 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 400 000 – 1 600 000 kronor

Kr/kvm uppskattad boarea	15 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,9
--------------------------	---------------	------------------------------------	-----

Östersund 2025-05-08

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en 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 närvaro av personal från kronofogden. 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.
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	Enskilt vatten. I källaren finns vattenfilter och vattenpump mm. Funktion/kvalitet ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion/kvalitet
Avlopp	Enskilt avlopp. Godkänd funktion ej verifierad. Vidare undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas för att säkerställa godkänd funktion
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	-
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 ½ våningar samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1935. tillbyggd 1980 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Källargrund. Det finns även del som är oinrett och har grusat golv.
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Träpanel, visst målningsbehov
	Fönster	2+1-glas, kopplade, vita/bruna, äldre
	Yttertak	Plåt med tegelprofil. Vindskiva, plåtdetaljer och hänggränna saknas delvis.
	Värme	Direktverkande el. Vedspis i kök, godkänd funktion avseende rökkanaler ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Källare med pannrum, tvättstuga och förrådsutrymmen
	Våning 2	Entréplan med hall, wc/dusch, kök, matrum och vardagsrum
	Våning 3	Våning 1 trappa med allrum/möblerbar hall och 3 st sovrum samt kattvind
Kök	Utformning	Kök i vinkel med matplats. Normal standard och äldre skick
	Utrustning	Beigea skåpluckor. Spis (Cylinda), fläkt (Asea Skandia) och kyl/frys (Cylinda). Äldre vitvaror
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Normal standard och skick
	Utrustning	Tvättställ, toalett och duschkabin
Tvättstuga	Utrustning	Enkel tvättstuga i källaren med målat betonggolv och väggar. Utrustad med tvättmaskin (Whirlpool) och torktumlare (Asea Skandia)
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta/laminat/betong
	Vägg	Tapet/målade/väv
	Tak	Målat/träpanel
		Huvudsakligen äldre ytskikt, visst slitage efter husdjur noterades.
Övrigt		Delvis inglasad brokvist. Uteplats med trädäck på lång- och kortsidan
Standard/skick		Äldre byggnad med huvudsakligen normal standard och normalt till äldre skick, delvis slitet.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Ekonomibygnad	Äldre ekonomibygnad med plåttak och fasad med träpanel. Nyttjas som garage och förråd. Byggnadsarea ca 80 kvm (uppskattat).

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 780 000 kr, varav byggnad 578 000 kr, varav mark 202 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 5 st pantbrevsinteckningar om totalt 338 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
Övrigt		-
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2024-11-20. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande storlek, ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 55 – 220 m², tomtareal < 50 000 m² samt K/T > 0,5.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 300 000 – 2 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 000 – 25 600 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,6 – 3,9, med en genomsnittlig nivå på 1,5 den senaste tiden (taxering 2024).

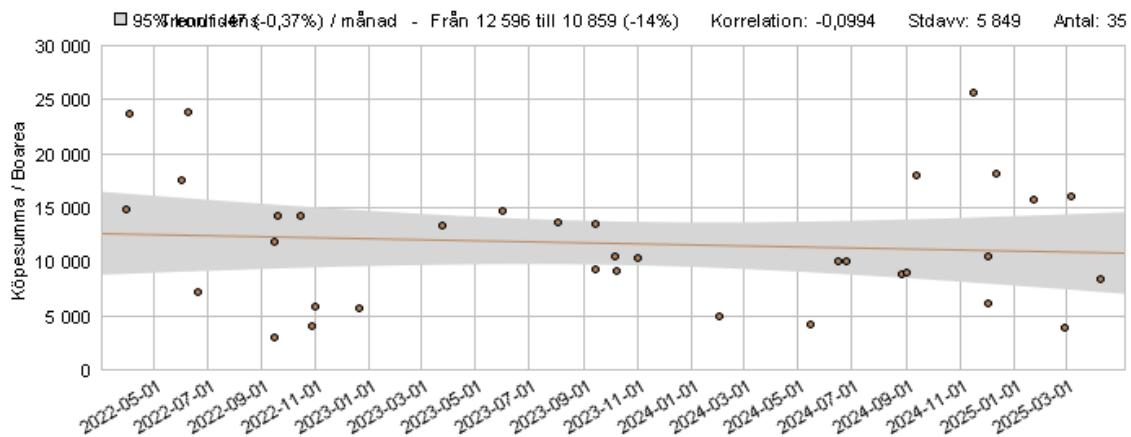


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge med stor markareal samt med närhet och utsikt mot Storsjön. Bostadshuset har huvudsakligen normal standard och normalt till äldre skick. Värdet bedöms sammantaget återfinnas över den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, vy från vägen mot värderingsobjektets bostadshus och ekonomibyggnad.



Entréfasad bostadshus med rödmålad träpanel och vita detaljer. Tomt med gräsmatta, buskar och träd.



Foto 1, ekonomibyggnad med röd träpanel och vita samt gröna detaljer.



Foto 2, värderingsobjektets nordöstra del med betes/ängsmark och vy mot Storsjön.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

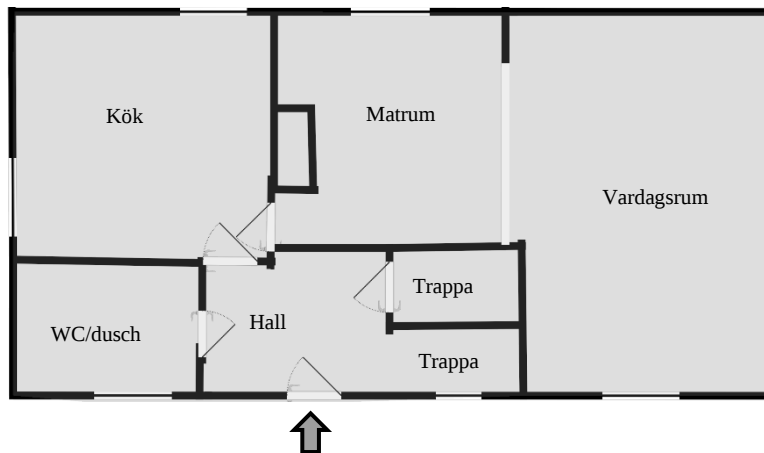


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

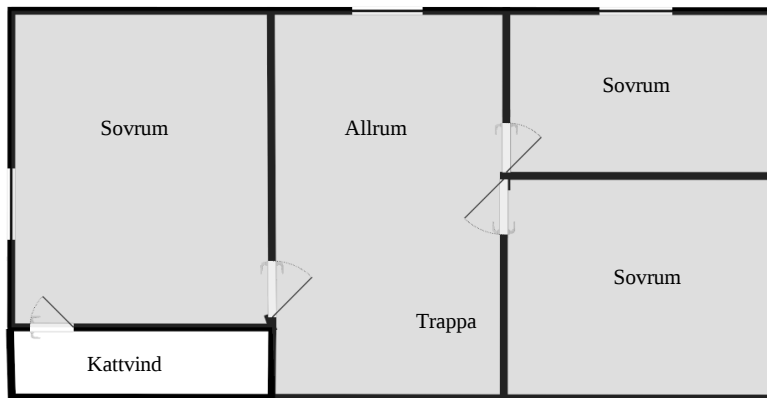


Ortofoto. Visar värderingsobjektets mark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss, entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planskiss våning 1 trappa. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-07

Fastighet

Beteckning Åre Hammarås 2:14	UUID: 909a6a84-1bb4-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 230090906	Län- och kommunkod 2321	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-12
Distrikt Hallen Socken: Hallen	Distriktskod 322023	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-04

Adress

Adress	
Trägsta 171 845 91 Hallen	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7004228.4	455972.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 6300 kvm	1 6300 kvm		

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2011-02-16	11/2523

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-02-10, 165 525 sek, jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-71116-25.	2025-02-11	D-2025-00048848:1
Anmärkningar: Avser inteckning 03/16040 Avser inteckning 56/723A Avser inteckning 56/723B Avser inteckning 98/9290		
Utmätning 2024-09-17, 396 312 sek jämte ränta och kostnader (12244840398)	2024-09-18	D-2024-00302980:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 65adee36-5634-499D-BE94-AD60E7779784		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 338.000 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligt pantbrev	5.850 SEK	1938-08-03	38/984
Anmärkning: Inteckningen får dödas utan handlingens företeende (ä 2766-03) 04/17295				
2		7.000 SEK	1956-07-04	56/723A
Anmärkning: Utbyte 57/1773				
3		3.800 SEK	1956-07-04	56/723B
Anmärkning: Utbyte 57/1773				
4		251.700 SEK	1998-09-28	98/9290
5		69.650 SEK	2003-11-04	03/16040

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
224282-2				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsv ärde	Taxeringsv ärde	därav byggnads värde	därav markvärde	
2024	780.000 SEK	578.000 SEK	202.000 SEK	
Taxerad Ägare		Andel	Juridisk form	Ägandetyp
Värderingsenhet småhusmark 091003484.				
Taxeringsvärde 202.000 SEK		Riktvärdeområde 2321901		Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 2 000 kvm		Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m		Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 091004484.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 578.000 SEK	Total standardpoäng 42
Bostadsyta 76 kvm	Biutrymmesyta 30 kvm	Värdeyta 82 kvm
Nybyggnadsår 1935	Tillbyggnadsår 1980	Värdeår 1949
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1935-04-27	23-HAA-197 

Ursprung

Åre Hammarås 2:3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-Hallen Hammarås 2:14	1992-06-03	2380-92/20 

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet