

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BERG

Fastighetsbeteckning

GALHAMMAR 4:114

Värdetidpunkt

2025-11-06



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Ljusgrön träpanel med 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 Planritning	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-06.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BERG GALHAMMAR 4:114
Adress	Fiskalsvägen 19 84531 Svenstavik
Område	Galhammar
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1640-25-23
Nybyggnadsår	1979
Värdeår	1979
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BERG GALHAMMAR 4:114 i Berg kommun ligger 2 km från centralorten Svenstavik. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 3-glas och 2-glas och yttertak tegelpannor och plåt. Boarean uppgår till 108 m², fördelat på 5 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom vidbyggt garage, förråd och lekstuga.

Markarealen uppgår till 1 169 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonetthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 185
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,68

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 2025-11-06 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och 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).

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.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1977-11-18	23-BER-1420
-	Laga kraft: -	
GALHAMMAR 4:12 4:48 MFL		
Anmärkingar		
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

<i>Areal totalt</i>	1 169 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Gräsmatta, buskar och träd
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Villor och skog/natur
<i>Avstånd</i>	2 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät
<i>Vatten</i>	Kommunalt
<i>Avlopp</i>	Kommunalt
<i>Bredband via fiber</i>	Ja

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande	
<i>Ålder</i>	Byggår 1979	Källa: Metria
<i>Boarea</i>	108 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
<i>Biarea</i>	0 m ²	
<i>Våningar</i>	Ett plan	
<i>Entréväning</i>		

	Hall, kök, wc/bad, 3 sovrum, allrum, vardagsrum. I garage: tvättst, wc/d/bastu, frd, garage/allrum
Grund	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel. del av träpanel i behov av översyn/målning
Fönster	3-glas, vita 2-glas, vita
Yttertak	Betongpannor. Vindskivor i behov av översyn/målning
Balkong & uteplats	Altan med delvis skärmtak
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat, parkett och plastmatta
Vägg	Tapet
Tak	Målade skivor
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. samt luft/luftvärmepump (Panasonic).
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Smeg), köksfläkt (Thermex), diskmaskin (Cylinda), kyl (Cylinda), frys (Cylinda) Vinkelkök med vita köksluckor Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv klinker, väggar kakel och målad väv WC, tvättställ, dusch, bastu Normal standard, normalt skick. Ytskikten ca 20 år gamla enligt fastighetsägaren
Hygienrum 2	WC/bad, golv plastmatta, väggar Våtrumstapet WC, tvättställ, badkar Normal standard, Äldre ytskikt. Våtrumstapet börjat släppa på ett ställe
Tvättstuga	Tvättmaskin (Cylinda), torktumlare (Cylinda), tvättbänk Golv betong, väggar Tapet Normal standard, normalt skick

Helhetsintryck Normal standard, normalt skick

5.5 Övriga byggnader

Vidbyggt garage Betongplatta, trästomme, träfasad, plåttak, isolerat, el, vatten, avlopp, elradiatorer

Vidbyggt garage används som bostadsdel, se ritning i bilaga. Tidigare garagedel nyttjas numer som allrum. Uppgift om bygglov för allrum har ej erhållits, vidare undersökning avseende bygglov rekommenderas.

God standard, normalt skick

Byggnadsarea: ca 60 m² (uppskattad yta)

Förråd Träfasad på murblock med plåttak, ej isolerat. skärmtak ca 15 m², el

Normal standard, normalt skick

Byggnadsarea: ca 10 m² (uppskattad yta)

Lekstuga Låg standard, normalt skick

Byggnadsarea: ca 3 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring Uppgift saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 2025-06-25y, 805 541 sek, 12253824929: 2025-06-27, D-2025-00228607:1
Utmätning 2025-06-25, 805 541 sek, 12253825116: 2025-06-27, D-2025-00228610:1
Utmätning 2025-06-25, 805 541 sek, 12253824721: 2025-06-27, D-2025-00228594:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 7 inteckningar om 800 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	222 600 kr	1979-04-25	79/2008	
2	101 300 kr	1979-08-29	79/4930	
3	101 000 kr	1990-07-18	90/2558	
4	62 000 kr	1990-07-18	90/2560	
5	50 000 kr	1991-04-03	91/1459	
6	143 100 kr	2015-11-12	D-2015-00518685:3	
7	120 000 kr	2015-11-12	D-2015-00518685:4	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
BERG BERGSVIKEN GA:6

Ändamål: Väg

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår 2024
Taxeringsvärde 655 000 kr
varav byggnad 556 000 kr
varav mark 99 000 kr

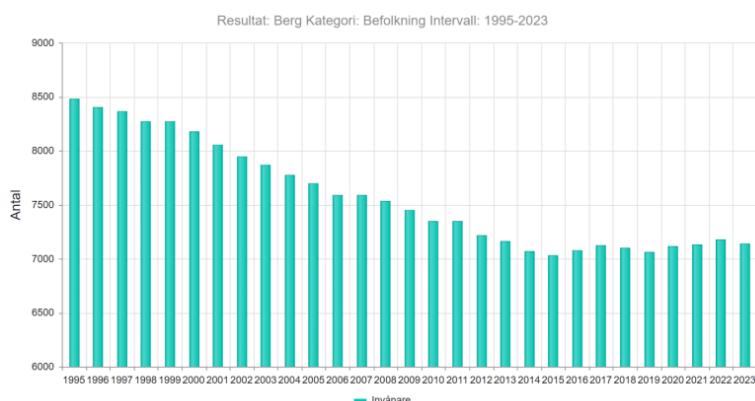
Källa: Metria

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

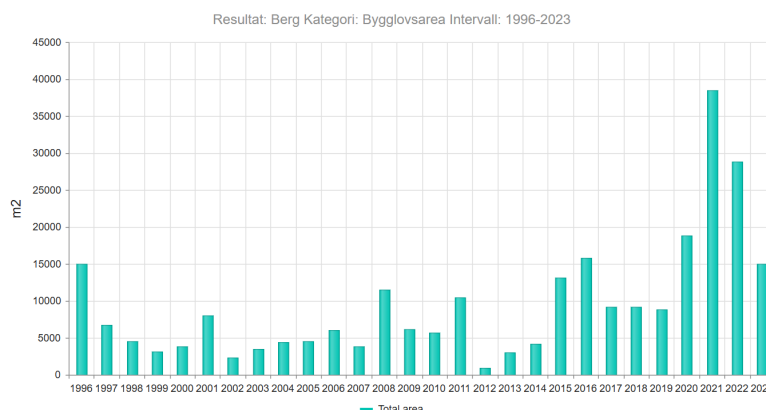
Bergs kommun har en yta på cirka 6 145 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Jämtland och Sverige genom E45 och länsväg 321, som passerar genom kommunen och kopplar Berg till omkringliggande områden. Bergs kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett bussnätverk 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 som fjälldestination med 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 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:

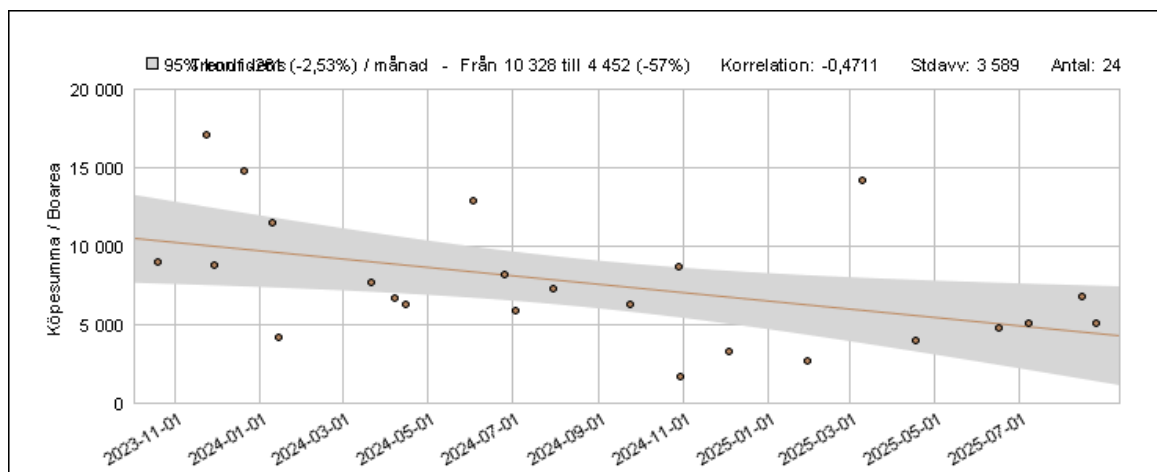


8.2 Ortsprisanalys

I vår 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 73 - 182 m², standardpoäng 23 - 36, byggår 1909 - 1981, areal tomt 716 - 2 724 m² under perioden 2023-10-20 och framåt.

Sökningen genererade 20 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 460 000 - 1 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 175 - 17 123 kr/m² med medel 8 580 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 4,2 med medel 2,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskill
Berg	Bergs-Rörön 4:31	2025-08-25	90	43	26	1939	2 230	E	L	1,1	5 111	460 000
Berg	Galhammar 4:41	2025-08-15	110	55	28	1947	2 032	N	L	1,5	6 818	750 000
Berg	Bergsviken 4:103	2025-07-07	106		29	1974	1 166	E	L	1,0	5 094	540 000
Berg	Bergsbyn 3:46	2025-06-16	140	70	32	1939	2 724	E	L	1,0	4 821	675 000
Berg	Lillhallen 1:51	2025-03-10	130		23	1909	2 060	N	L	3,6	14 230	1 850 000
Berg	Bergsbyn 1:70	2024-10-29	132	86	29	1937	2 562	E	L	1,5	8 712	1 150 000
Berg	Bergsviken 4:97	2024-09-24	78		28	1973	721	E	L	1,2	6 346	495 000
Berg	Galhammar 4:41	2024-07-30	110	55	28	1947	2 032	N	L	2,7	7 272	800 000
Berg	Lillhallen 1:68	2024-07-03	135	25	30	1956	1 482	N	L	2,3	5 925	800 000
Berg	Bergsviken 4:99	2024-06-25	78	36	36	1973	716	E	L	2,0	8 205	640 000
Berg	Bergsviken 12:2	2024-06-03	116	132	27	1966	1 523	N	L	4,2	12 931	1 500 000
Berg	Bergsviken 4:98	2024-04-15	78		28	1973	735	E	L	2,0	6 320	493 000
Berg	Bergsviken 1:26	2024-04-08	141		30	1974	1 132	N	L	2,3	6 737	950 000
Berg	Bergsviken 1:40	2024-03-22	110	145	34	1977	1 406	N	L	1,8	7 727	850 000
Berg	Bergsviken 4:30	2024-01-15	182	95	34	1940	2 073	E	L	1,6	4 175	760 000
Berg	Bergsbyn 2:30	2024-01-10	85	85	32	1958	1 533	E	L	1,8	11 470	975 000
Berg	Galhammar 4:40	2023-12-21	105	63	32	1950	1 535	S	L	3,8	14 761	1 550 000
Berg	Galhammar 4:98	2023-11-30	148	35	33	1981	972	N	L	2,4	8 783	1 300 000
Berg	Bergsbyn 8:16	2023-11-24	73	70	29	1957	1 502	E	L	2,8	17 123	1 250 000
Berg	Bergsbyn 8:10	2023-10-20	166		28	1910	1 428	E	L	2,4	9 036	1 500 000
Medel										2,1	8 580	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge är normalbra för området och har nyare byggår och högre standardpoäng (35) än snittet hos jämförelseobjekten samt normalt skick, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 100 000 kr, motsvarande 10 185 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonetthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	10 185
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,68

Sundsvall 2025-11-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Foto, vy mot framsidan och södra gaveln av huset



Foto, baksidan av huset med trätrall och skärmtak



Foto, Vy från baksidan mot vidbyggda garaget



Foto, lekstuga



Foto, förråd

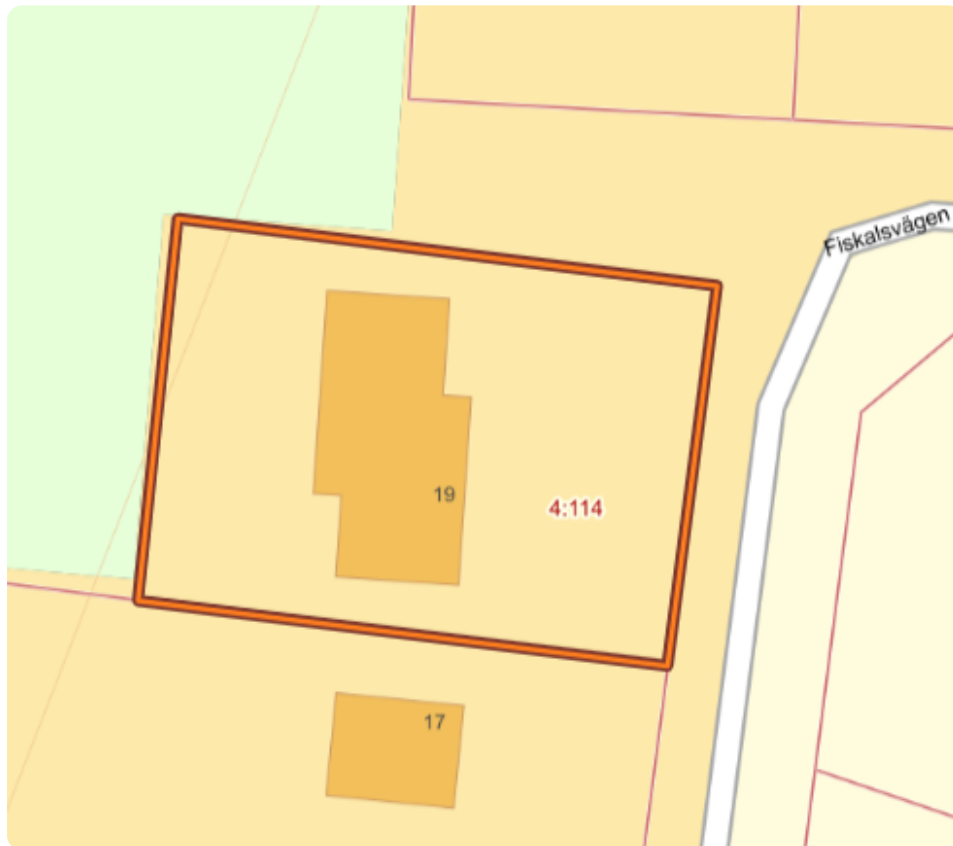


Foto, utsikt mot öster med gräsytor och lekplats

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

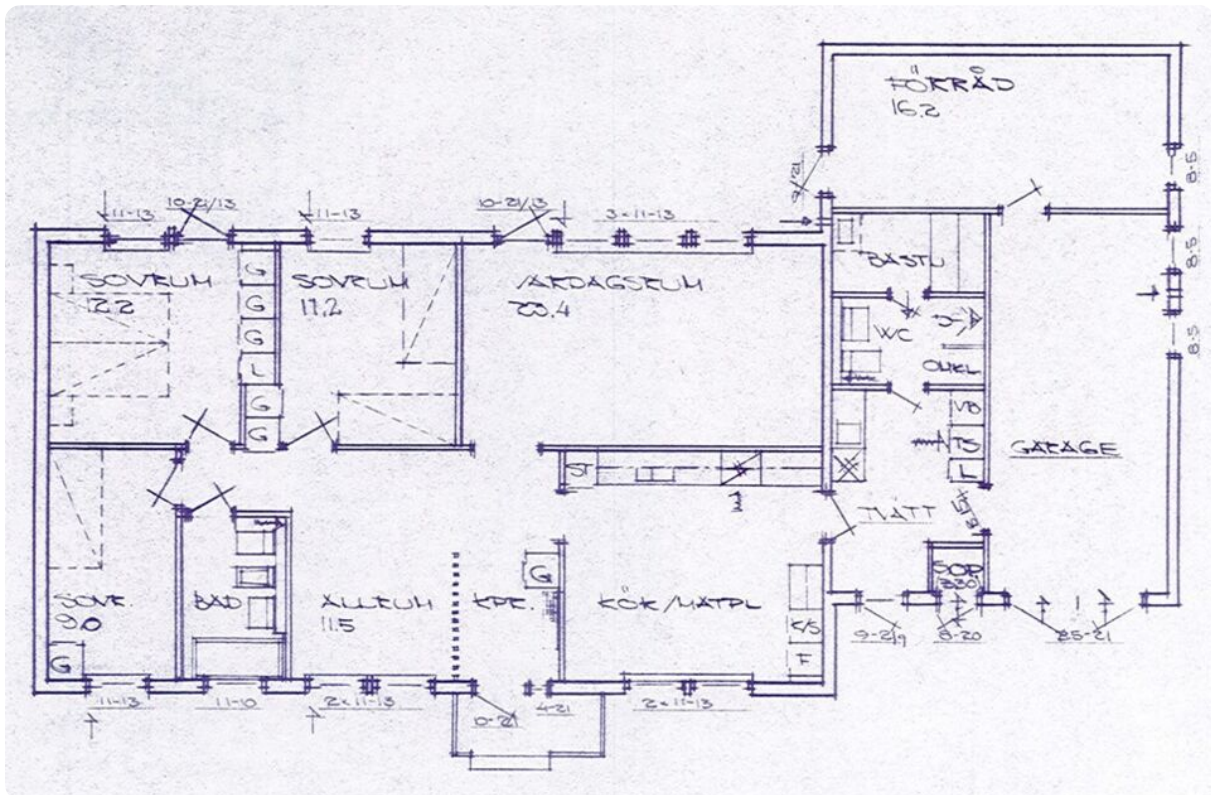


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Garage nyttjas f.n. som allrum. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.