

F-2312-24-23

VÄRDEUTLÅTANDE

för

Ås-Gärde 1:19

Krokoms kommun

Bedömning av marknadsvärde:

3 300 000 kronor



Innehåll

1. Uppdraget.....	3
2. Objektsbeskrivning	3
3. Marknadsvärdebedömning.....	6
4. Slutlig marknadsvärdebedömning.....	10

Bilagor

1. Fastighetsregisterutdrag
2. Avsöndringsakt 2016 för Krokoms Ås-Gärde 1:19
3. Fastighetsregisterutdrag Ås-Gärde GA:2
4. Ortsprismaterial
5. Kartor

1. Uppdraget

Uppdragsgivare	Kronofogdemyndigheten Försäljning Norr.
Uppdrag	Värderingen syftar till att bedöma fastighetens marknadsvärde inför en exekutiv försäljning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en fri och öppen marknad. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan enbart bedömas. Värdebedömningen görs med stöd av den sk ortsprismetoden vilket innebär att jämförelse görs med köp av närliggande småhusfastigheter som bedöms vara jämförbara och som har sålts under den senaste tiden.
Värderingsobjekt	Krokom Ås-Gärde 1:19 med ärendenummer: F-2312-24-23 Fastigheten är bebyggd med två bostadshus.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkten är juni 2025.
Besiktning	Besiktning utförd 2025-06-03. Vid besiktningen medverkade endast värderaren, då fastighetsägaren lämnat över nyckelkod.
Förutsättningar	En översiktlig okulär besiktning har utförts av Johan Permansson vid Norrbryggan AB. Fastigheten har tidigare besiktigats och värderats 2021 då mer information erhöles än vad som är fallet vid detta tillfälle. I de fall fastighetsägaren eller annan inte bekräftat att något annat gäller idag så antas samma förutsättningar gälla idag som då. Areauppgifter till grund för värdebedömningen bygger på taxerad boyta, vilket kontrollerats genom enklare uppmätning på plats. Fastighetsägaren har i samband med en tidigare värdering tillhandahållit två besiktningsprotokoll utförda av Anticimex i april 2021 inför en då planerad försäljning som enligt fastighetsägaren uteblivit. Värderare, vid detta tidigare tillfälle (april 2021) var då i kontakt med fastighetsägaren till den omkringliggande marken, Ås-Gärde 1:3 med anledning av att fastighetsägaren utfört flertalet olika markarbeten utanför sin egen tomt för att stämma av om det skett med den ägarens godkännande, denna uppgav då att så inte var fallet. Huruvida något skett sedan dess har inte framgått via kontakt med värderingsobjektets fastighetsägare inför denna värdering. Förutsättningarna bedöms därmed vara oförändrade. Byggnad 1 (den större) var vid besiktningstillfället 2025-06-03 tomställd/omöblerad medan byggnad 2 (den mindre) var normalt samt till viss del övermöblerad. Utförd besiktning är inte av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19.

2. Objektsbeskrivning

Läge och adress	Adressen är Tängvägen 138, 836 95 Ås. Se kartbilaga.
Planförhållanden	Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan.

Markarbeten utanför egna tomten Ägaren av grannfastigheten har tidigare (2021) uppgett att denne inte lämnat något som helst tillstånd till de markarbeten som skett utanför Ås-Gärde 1:19s fastighet utan att detta gjorts helt på eget bevåg av nuvarande fastighetsägare. Det kan därför vara svårt att avgöra exakt var tomtgränserna egentligen går för fastigheten, se kartbilaga för flygfoto samt ungefärliga fastighetsgränser.

Servitut, inskrivningar, rättigheter Värderingsobjektet ingår i gemensamhetsanläggningen Krokoms Ås-Gärde GA:2, vars ändamål är väg, se bilaga 1. När fastigheten avsköts 1916 angavs att "Köparen äger rätt att anlägga och använda sig utav erforderlig väg till den järnvägsövergång som å mitt hemman ligger närmast den nu försålda lägenheten", se bilaga 3. Utifrån detta bedöms det som att fastigheten sannolikt har ett servitut på en väg mellan gemensamhetsanläggningens väg och den egna fastigheten för att kunna nå den närmaste järnvägsövergången.

Vatten & Avlopp Fastigheten har enligt taxeringen kommunalt vatten och enskilt avlopp, se fastighetsutdrag i bilaga 1. VA och el finns indraget och fungerade vid besiktningstillfället i båda byggnaderna.

Enligt uppgift via fastighetsägaren (inför värderingsarbetet som gjordes 2021) måste hela avloppet göras om utvändigt då infiltrationen och brunn är belägen på grannens fastighet, vilket även grannen angav då hade skett utan dennes tillstånd. Fastighetsägaren uppgav 2021 att denne hade fyllt igen brunnen med grus för att ingen skulle riskera att ramla ner i den, då denne trott att detta var en gammal brunn som var/är ur bruk. Det har inte gått att nå fastighetsägaren vid detta värderingstillfälle för att kontrollera om just detta fortfarande är fallet eller om det skett någon förändring till detta värderingstillfälle, utan det antas fortfarande vara det som gäller.

Energideklaration Båda byggnaderna har aktuella energideklarationer, (finns på Boverkets hemsida, www.boverket.se/sv/energideklaration/sok-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.

Taxeringsvärde Fastigheten är enligt fastighetsutdraget taxerad med typkod 220 vilket betyder bebyggd småhusenhet, se fastighetsutdrag. Vid 2024 års fastighetstaxering fick fastigheten följande taxeringsvärden;

Tomtmarksvärde	(893 000 kr + 886 000 kr)	1 779 000 kr
Byggnadsvärde	(856 000 kr + 1 496 000 kr)	2 352 000 kr
Totalt taxeringsvärde		4 131 000 kr

Den större byggnaden har då ett taxeringsvärde om totalt 2 389 000 kr och den mindre 1 742 000 kr.

Det mindre huset har i taxeringen angivits som avstyckningsbart vilket bedöms som tveksamt. Om det huset inte anses kunna bilda egen fastighet blir istället taxeringsvärdet 1 115 000 kr för den delen samt 3 504 000 kr totalt.

Inteckningar	Värderingsobjektet har 12 inteckningar vid värdetidpunkten på totalt 2 550 000 kr.
Omgivning och avstånd	Fastigheten är belägen i norra delen av Ås, ca 1,4 mil nordväst om Östersund och drygt 250 meter från Storsjöns strand. Marken mellan värderingsobjektet och sjöstranden består av skog. Fastigheten ligger intill järnvägen mellan Åre och Östersund i ett i övrigt lantligt läge omgiven av några friliggande villor, skog och natur.
Tomtbeskrivning	Fastigheten har enligt fastighetsutdraget en areal om totalt 1 725 m ² . Tomten ligger i sluttning mot sjön och består mestadels av gräsmatta, delvis hårdgjorda ytor samt delvis icke iordningsställda markytor. Fastigheten gränsar mot skog, väg, järnväg samt en annan bebyggd fastighet. Fastighetsägaren har sedan tidigare utfört markarbeten utanför den egna tomten utan tillstånd från den berörda grannfastighetens ägare.
Byggnadsbeskrivning	Fastighet bebyggd med två friliggande bostadshus med ett gemensamt trädäck/altan mellan sig. Hus 1 är uppfört 1991 i ett plan i förskjutna etageplan inkl. källare/krypgrund under det övre etaget samt krypgrund under det lägre. Källaren har grusgolv med plast över samt spånskivor som golv. Huset består av putsad varmgrund, trästomme, fasad av stående träpanel, 3-glas fönster samt yttertak av plåt. Huset har ett trädäck beläget på husets framsida samt gavlar. Huset är invändigt renoverat med ett bedömt bra skick och standard. Renoveringen är dock inte helt färdigställd, där några åtgärder kvarstår. Det färdiga större badrummet samt tvättstugan renoverades enligt fastighetsägaren 2019 och ska enligt densamme vara utfört i egen regi, men av fackman, vilket är svårt att kontrollera i efterhand och därmed ej bekräftats. Bostadshusets invändiga ytskikt är generellt av god standard med ekparkett i kök och vardagsrum samt i stora sovrummet och hallen på övre etaget, klinker i hall, badrum och tvättstuga (tvättmaskin Whirlpool, torktumlare Electrolux), textilmatta på golven i de mindre sovrummen, tapetserade/målade väggar, kakel i badrum och tvättstuga. Köket har vita, släta luckor med greppkant samt häll, inbyggd micro/ugn (Whirlpool) i köket, diskmaskin (okänd) samt kyl (Cylinda) och frys (Cylinda). Uppvärmning via bergvärmepump (utrymmet var ej tillgängligt vid besiktningstillfället) och golvvärme. Ventilation genom mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX). Söder om Hus 1 på tomten finns ytterligare ett mindre bostadshus, Hus 2 med nybyggnadsår 1929 som är i invändigt normalt till bra skick, efter en invändig renovering under bedömt ca 2020. Byggnaden är uppförd på krypgrund med stomme av trä och har utvändigt stående träpanel samt yttertak av betongpannor. Husets invändiga ytskikt och vitvaror är av relativt god standard, plastmatta på golv i kök, vardagsrum, sovrum, vinylgolv i hallen, tapetserade och målade väggar. Duschrummet ska enligt fastighetsägaren vara renoverat 2018 och har våtrumsmatta på vägg och golv.

Areor	Boarean för Hus 1 uppgår enligt fastighetsutdraget samt enklare uppmätning till 120 m ² . Hus 2 har enligt taxeringen en boarea om 64 m ² .
Kommentarer	Hus 1: Två st förrådsutrymmen under ombyggnad till dusch/wc, ej slutfört. Från husets utsida finns separat ingång till källaren. Hus 2: Från husets utsida finns separat ingång till maskinrum för bergvärmepump (utrymmet har inte besiktats vid besiktningsstillfället).
Uppvärmnings-system och ventilation	Bergvärmepump som bedöms försörja båda husen. Ventilationen i Hus 1 är från/tillluft med återvinning (FTX), Hus 2 har självdragsventilation. Värme/vatten fungerade i bägge husen vid besiktningsstillfället.
Komplement-byggnader	På tomten finns även litet öppet förråd i sämre skick. Garage saknas.
Försäkring	Saknar information gällande försäkring av fastigheten.
Underhållsbehov	För båda byggnaderna har Anticimex under 2021 genomfört besiktningar inför en eventuell försäljning av fastigheten. Enligt dessa framgick det i samband med det värderingsunderlag som då togs fram att fastigheten hade (vilket kvarstår då inga av åtgärderna bedöms ha färdigställts) behov av olika underhållsåtgärder samt att en del av de senaste årens renoveringar inte har fullföljts helt. Exempelvis så har Hus 1 igensatta fönster som inte har slutförts utvändigt genom att fönsterhålen isolerats och ny panel monterats, med risk för fuktskador i konstruktionen. Plåttaket på hus 1 har brister som måste åtgärdas, bl a är tätningarna kring vissa rör genomföringar har inte utförts fackmannamässigt, den gamla råsponten är kvar under plåttaket med befintliga rötskador samt att takfotsplåt och vindskivor saknas. Hus 2 hade då mikrobiell påväxt på underlagstaket, vilket indikerar att vindsutrymmet tillförts fukt inifrån bostaden, detta kan möjligen åtgärdas genom att förstärka ventilationen med en mekanisk frånluftsfläkt. Utöver det saknas det bl a en del tröskel-, fönster- och överbleck vid olika fönster och dörrar. Infiltrationsanläggningen ligger på grannfastigheten utan tillstånd och uppfyller inte kraven för en infiltrationsanläggning och måste åtgärdas oavsett, utan tillstånd från den ägaren måste den om så är fallet ändå flyttas in på den egna fastigheten. Utöver det är panelen i behov av ommålning. Det som framför allt påverkar fastighetens marknadsvärde är osäkerheten kring bristen på iordningställd tomt samt tillhörande godkänd avloppslösning, vilket förutsätter montering av en ny trekammarbrunn samt infiltrationsbädd ed. Kostnaden för detta kan bedömas påverka marknadsvärdet med ca 300–400 000 kronor.

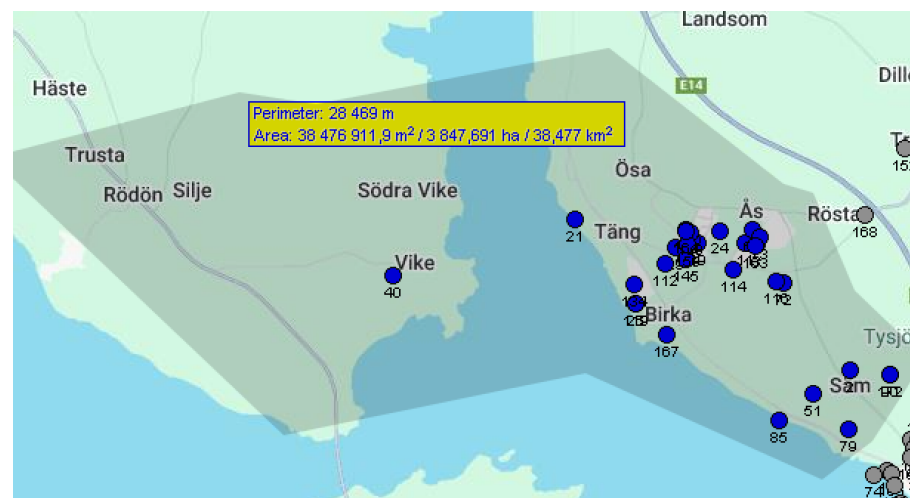
3. Marknadsvärdebedömning

Värderingsmetod	Värdebedömningen har gjorts enligt ortsprismetoden. Ortspismetoden bygger på jämförelser med köp av liknande, nyligen försålda fastigheter. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till t ex bostadens yta eller till fastighetens taxeringsvärde. Om den relateras till taxeringsvärdet så erhålls den sk köpeskillingskoefficienten K/T
------------------------	---

(köpeskilling/taxeringsvärde). Värderingen avser en bedömning av fastighetens marknadsvärde i befintligt skick, men utifrån antagandet att försäljningen sker på en fri och öppen marknad.

Vid värdering enligt ortsprismetoden så sker normalt en jämförelse i första hand med fastigheter som har sålts nyligt i samma ort eller riktvärdeområde.

Jämförelse har inledningsvis gjorts mellan försålda delvis lantligt belägna fastigheter i Ås samt även Rödön i Krokoms kommun med ett i tid räknat liknande avstånd till centrala Östersund.



Sedan januari 2022 har det sålts 30-talet objekt med typkod 220 (bebyggda småhusfastigheter) med en boarea överstigande 80 m², standardpoäng över 20 samt ett K/T tal överstigande 1,0. Dessa har sålts för ett kvadratmeterpris om det relativt breda intervallet mellan ca 18 000 – 47 000 kr/m². Vi har därefter valt att titta närmare på köp gjorda senare i tid men också med ett fokus på mikroläget, med viss upplevd närhet till sjö (och då även järnvägsräls då denna på flertalet ställen löper längs med Storsjön) med ett tillhörande genomsnitt på ca 32 000 kr/m² samt ett tillhörande snitt gällande K/T-tal som uppgår till ca 1,32. Köpen visar genomgående på en relativt hållbar och stabil prisuppgång över tid vilket visar på Ås popularitet.

Sett till värderingsobjektets specifika förutsättningar skiljer det sig bla genom att det består av två bostadshus, men saknar ett garage/carport. Man betalar normalt mindre för hus 2 än för hus 1 eftersom marknaden föredrar hus som ligger för sig själv (friliggande). Samtidigt innebär hus 2 möjlighet till en hyresintäkt vid ev. uthyrning alt. generationsboende för föräldrar alt. äldre tonårsbarn. Eftersom fastigheten saknar garage bedöms denna extra bostadsbyggnad ha ungefär samma marknadsvärdepåverkan som tillgång till ett garage. Därmed görs värdebedömningen främst utifrån boyta och taxeringsvärde för bostadshus 1. Därmed blir boarean 120 m² samt 2 389 000 kronor i taxeringsvärde.

Om värderingsobjektet i övrigt skulle bedömas vara genomsnittligt för detta område och de fastigheter som sålts så indikerar det genomsnittliga kvadratmeterpriset ett marknadsvärde om ca 3 850 000 kronor. Om man istället nyttjar det genomsnittliga K/T-talet indikerar det istället ett marknadsvärde om ca 3 150 000 kronor.

Värderingsobjektet bedöms dock som i ett antal väsentliga delar sämre än genomsnittet med hänsyn till sitt i delar ej färdigställda skick samt direkta närhet till den förbipasserande järnvägen med tillhörande trafik/buller (utan den för orten ofta förekommande sjö/fjällutsikten). Fastigheten är utöver det i avsaknad av en jämfört med merparten av jämförelseobjekten tillhörande carport/garagelösning samt alltså även bedöms sakna godkänd avloppsinfiltration.

Merparten av ortspriset samtliga jämförelseobjekt ligger ofta "högre upp" i den mer tätbebyggda delen av Ås. Värderingsobjektet ligger i ett område som med rätt förutsättningar genererar relativt sett höga marknadsvärden om parametrarna avseende både fjäll/sjöutsikt, strandnära läge samt viss nivå gällande bla standard/arkitektur alt. viss upplevd patina samtliga är uppfyllda.

Ortspriset snitt är dock överlag likartat med värderingsobjektet avseende ex. bostads och tomtytter och på så vis jämförbart.

Vissa köp har granskats ytterligare för att ytterligare ringa in ett mer rättvisande underlag till värdebedömningen. (De mest jämförbara köpen har bla granskats via förbipassage alt. på/via Google Earths gatuvyer där så har varit möjligt). Alltså skiljer sig värderingsobjektet åt via oklara omständigheter kring fastighetsrättsliga frågor samt behöver färdigställas efter en tidigare inledd, ej avslutad renovering.

Byn 1:85 är ortprisunderlagets senaste försäljning som skedde 2025-05-02 för 5 620 000 kr motsvarande 33 452 kr/m². Detta är en fastighet med ett läge betydligt närmare Östersund men med ett liknande ändå avskilt läge. Dock finns här ingen angränsande järnväg, heller ingen närhet till vatten medan byggåret är senare via sitt 2007, tomtarean 2538 m² och boarean jämförbar med sina 168 m². Bostaden ser likväl ut att vara i ett väl underhållet skick överstigande värderingsobjektets bedömda skick.

Täng 2:23, såldes 2024-10-28 för 4 675 000 kr motsvarande 34 888 kr/m² för sina 134 m² bostadsarea och tomt om 2452 m². Läget är likartat med jämförelseobjektet utifrån att det är beläget mellan sjö och järnväg, dock med avstånd samt bebyggelse däremellan. Av den höga standardpoängen att döma (42) rör det sig om ett bostadshus med en bedömd hög mycket standard vilket likväl skiljer sig från värderingsobjektets bedömda skick.

Västersem 1:27 såldes 2023-09-29 för 8 750 000 kr motsvarande ortsprisets högsta genomsnittspris om 62 950 kr/m². Läget är relativt sett spektakulärt men likt värderingsobjektet beläget intill järnvägsrälsen med tillhörande trafik/buller. Här rör det sig om en BOA om 139 m² och en tomt om 3630 m² med en mycket privat inramning utifrån sitt läge som sista hus längs med mindre väg och med i princip egen strand. Jämförelseobjektet är delvis medtaget för sitt järnvägsnära läge som ett exempel på att det

för/på orten inte behöver vara avgörande förutsatt att de andra lokala parametrarna uppväger i form av sjö/fjällutsikt vilket är uppfyllt för detta jämförelseobjekt (men inte för värderingsobjektet).

Täng 1:52 såldes för 5 700 000 kr motsvarande 39 583 kr/m² 2022-10-14. Detta läge är närmare Ås samt stan (Östersund) i ett senare bebyggt område. Beläget likt värderingsobjektet mellan järnväg samt Storsjön, har den dock sjö/fjällutsikt medan bullret inte är lika påträngande utifrån avstånd med tillhörande villor däremellan. Detta jämförelseobjekt har byggår 2019, bostadsarea om 144 m² samt en tomtarea om förhållandevis mindre 1 286 m². Dess standardpoäng om 35 vittnar om en bedömd god standard.

Utifrån ovanstående jämförelser, samt de flera till antalet brister som värderingsobjektet bedöms ha med tillhörande värdepåverkan, bedöms marknadsvärdet till **3 300 000 kronor** vid värdetidpunkten.

4. Slutlig marknadsvärdebedömning

Med beaktande av värderingsobjektets speciella egenskaper, med antagande om en försäljning på en fri och öppen marknad samt jämförelseobjektens köpeskillingar i området så bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet – Krokom Ås-Gärde 1:19 - vid värdetidpunkten juni 2025, vara:

3 300 000 kr
TRE MILJONER TREHUNDRATUSEN KRONOR

Jämförelsetal	Bedömt marknadsvärde/taxeringsvärde (4 135 000 kr)	0,79
	Bedömt marknadsvärde/justerat taxeringsvärde (3 504 000 kr)	0,94
	Bedömt marknadsvärde/boarea (120 m ²)	27 500 kr/m ²
	Bedömt marknadsvärde/boarea (120 + 64 m ²)	17 935 kr/m ²

Östersund 2025-06-12



Johan Permansson
Värderare
Norrbyggan AB



Anne-Katrin Ångnell
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare
Norrbyggan AB





038 Allmän+Taxering 2025-05-20

Fastighet				
Beteckning Krokom Ås-Gärde 1:19		UUID: 909a6a83-9d11-90ec-e040-ed8f66444c3f		Senaste ändringen i allmänna delen 2014-02-11
Nyckel: 230058487		Län- och kommunkod 2309		Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-16
Distrikt Ås Socken: Ås		Distriktskod 322033		Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-19
Adress				
Adress Tängvägen 138-140 836 95 Ås				
Läge, karta				
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 7013798.9	E (SWEREF 99 TM) 475953.3		
Areal				
Område Totalt	Totalareal 1 725 kvm	Därav landareal 1 725 kvm	Därav vattenareal	
Lagfart				
Ägare		Andel 1/1	Inskrivningsdag 2018-05-09	Akt D-2018-00222966:1
Köp (även transportköp): 2018-05-04 Köpeskilling: 2.795.000 SEK, avser hela fastigheten.				

Anteckningar

Innehåll

Utmätning 2024-10-12, 2682530 kronor jämte ränta och kostnader
beslutsnummer 01-249772-24

Inskrivningsdag

2024-10-15

Akt

D-2024-00340559:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 06/10312
Avser inteckning 06/203
Avser inteckning 08/4722
Avser inteckning 90/8573
Avser inteckning 90/8574
Avser inteckning 90/8575
Avser inteckning 90/8576
Avser inteckning 90/8577
Avser inteckning d-2016-00046063:1
Avser inteckning d-2017-00246873:1
Avser inteckning d-2018-00222966:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 12

Totalt belopp: 2.550.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	680.000 SEK	1990-10-31	90/8573
2	252.000 SEK	1990-10-31	90/8574
3	242.000 SEK	1990-10-31	90/8575
4	90.000 SEK	1990-10-31	90/8576
5	150.000 SEK	1990-10-31	90/8577
6	161.000 SEK	2006-01-05	06/203
7	75.000 SEK	2006-07-10	06/10312
8	150.000 SEK	2008-03-19	08/4722
9	59.000 SEK	2016-02-04	D-2016-00046063:1
10	173.700 SEK	2017-06-14	D-2017-00246873:1
11	343.100 SEK	2018-05-09	D-2018-00222966:2
12	174.200 SEK	2018-12-20	D-2018-00752785:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

206212-2

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	4.131.000 SEK	2.352.000 SEK	1.779.000 SEK

Andel

1/1

Juridisk form

Fysisk person

Ägandetyyp

Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet småhusmark 045063484.**Taxeringsvärde**
893.000 SEK**Riktvärdeområde**
2309002**Fastighetsrättsliga förhållanden**
Avstyckningsbar**Tomtareal**
1 000 kvm**Strand**
(Inte strand eller
strandnära) mer än
150 m**Vatten o avlopp**
Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp**Antal lika**
1**Värderingsenhet småhusmark 146713484.****Taxeringsvärde**
886.000 SEK**Riktvärdeområde**
2309002**Fastighetsrättsliga förhållanden**
Avstyckningsbar**Tomtareal**
754 kvm**Strand**
(Inte strand eller
strandnära) mer än
150 m**Vatten o avlopp**
Kommunalt vatten året om Enskilt avlopp**Antal lika**
1**Värderingsenhet småhusbyggnad 045064484.****Bebyggelsetyp**
Friliggande**Taxeringsvärde**
856.000 SEK**Total standardpoäng**
32**Bostadsyta**
64 kvm**Biutrymmesyta**
2 kvm**Värdeyta**
64 kvm**Nybyggnadsår**
1929**Tillbyggnadsår**
1990**Värdeår**
1948**Under Byggnad**
Nej**Antal lika**
1**Värderingsenhet småhusbyggnad 146714484.****Bebyggelsetyp**
Friliggande**Taxeringsvärde**
1.496.000 SEK**Total standardpoäng**
26**Bostadsyta**
120 kvm**Biutrymmesyta**
0 kvm**Värdeyta**
120 kvm**Nybyggnadsår**
1991**Tillbyggnadsår**
1991**Värdeår**
1991**Under Byggnad**
Nej**Antal lika**
1**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**

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

Gemensamhetsanläggningar

Krokom Ås-Gärde GA:2

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder**

	Datum	Akt
Avsöndring KB	1916-10-30	23-ÅS-AVS54
Gränsbestämning	1950-02-10	23-ÅS-466
Gränsbestämning	1950-08-12	23-ÅS-465
Fastighetsreglering	1989-05-26	2309-89/32
Fastighetsreglering	1995-04-07	2309-95/18

Ursprung

Krokom Ås-Gärde 1:3

Tidigare Beteckning**Beteckning**

Z-Ås Gärde 1:19

Omregistreringsdatum Akt

1992-06-03

2380-92/20

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:

Härnösand

Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

K Ö P E B R E V.

Till Nils Eriksson i Täng, upplåter och försäljer jag härmed från min andel i hemmanet Gärde nr. 1 om 23/32 tunnland i Ås socken, en jordlägenhet om 2 kvadratrevar med följande gränser:

Åt söder (linjen a - b) till 200 fots längd mot banvakten Anderssons hemman, å skifteskartan betecknat med litt. M a; åt väster (linjen b - c) till 100 fots längd och i norr (linjen c - d) till 200 fots längd mot säljarens hemman samt i öster (linjen d - a) till 100 fots längd mot Statens järnvägars område. Räknat med gränslinjen a - b förlängd rakt i västlig riktning är området beläget med hörnpunkten b. 819 fot från ett vid stranden beläget gränsröse A. allt i enlighet med nedanstående kartskiss.

Köpeskillingen Tvåhundra (200) kronor, är till fullo erlagd.

Tillträdet får ske genast och skall köparen själv ansvara för alla kostnader som bliva nödvändiga för vinnande av lagfart.

Köparen äger rätt att anlägga och använda sig utav erforderlig väg till den järnvägsövergång som å mitt hemman ligger närmast den nu försålda lägenheten.

Östersund den 11 sept. 1916

Godkännes:

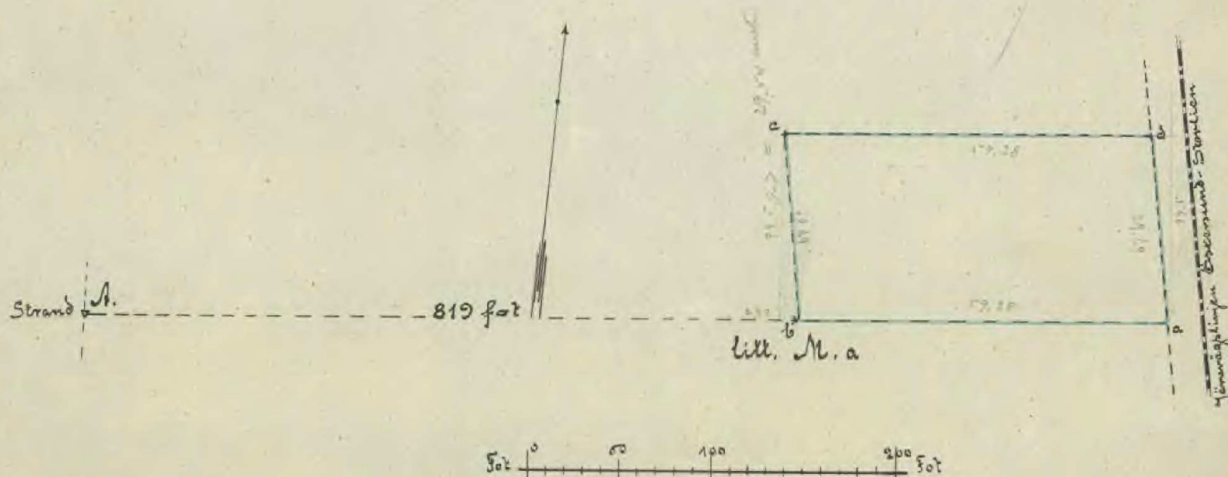
Nils Eriksson

Nils Eriksson

På en gång närvarande köpvittnen:

Carl Nilsson

Leif Taphi.



23-ÅS-AVS54



kt nr:

23 - ÅS - AVS54

AU\$23-\$AS-AVS54

H. Skinn. f. idon.

21 OKT 1916

91512012

U 256 J. D.
1916

LANDSKONTORET, ÖSTERSUND

(30/10 utslag)
a. a.

Titel
Könungens Befallningshavande
i Fjämtlands län

Ås socken.R.N.r. 1¹⁹ (Gårde)Gårde Nr. 1

Om fastställelse av i bilagda hand-
fingar omförmälda avseendring för
sag hermed vördsamt ankälla

Östersund den 21 okt 1916

Vilb. Eriksson.

Pa.

Enligt hantides förvarade handlingar varder
 till bevis meddeladt,

att hemmanet Gårde N:1 i Ås socken utgjort 4 oför-
 medlade tunland skatt, som genom Kammarkollegii
 utslag den 26 april 1843 förmedlats till $3\frac{1}{4}$ tunland;
 att vid ett år 1863 den 23 maj fastställdt laga skiftet för
 en bruchningsdel inom hemmanet om $\frac{7}{8}$ tunland oför-
 medlad skatt utlagts en ågolatt till Mb - R. N:1³;
 samt att, med iakttagande af förmedlingen, skattetalet
 för berörda fastighet utgör $\frac{9}{128}$ tunland eller $\frac{9}{1768}$
 mantal.

Östersund i läns landmäterikontor
 den 20 oktober 1916.

W. Holmberg

l. j. Fste landtmätare.

Lose. En kr. 50 ore

Karl Nilsson p. b.

4

Sedan Nils Grelsson till Nils Eriksson genom avhandling
d n 11 september 1916 försålt en lägenhet, varder härmed till be-
vis meddelat;
att stamhemmansdelen $7/48$ mantal oförmedlad skatt Gärde N:r 1 i
Ås socken - Reg. N:r 1³ - vid år 1863 den 23 maj fastställt la-
ga skifte å alla ägorna till Gärde by under litt Mb tillde-
lats en areal av 40,1347 hektar, varav 23,3479 hektar utgöres
av inrösningsjord;
att förenämnda hemmansdel efter laga skiftet icke undergått någon
hit redovisad skiftesförrättning;
att den till Nils Eriksson upplåtna avsöndringen, enligt å avhand-
lingen utmärkt karts-kiss, vid uträkning befunnits i areal ut-
göra 0,1754 hektar - ej såsom i avhandlingen finnes angivet
2 kvadratrevar- allt, enligt laga skifteshandlingarna, äng el-
ler inrösningsjord; samt
att, avsöndringen är i köpebrevet till läge och gränser så noggrant
bestämd att någon osäkerhet därom icke kan uppstå.
Östersund i länets lantmäterikontor den 18 september 1916.

Nils Eriksson

*Nils Grelsson ägar enl. löccingsläng.
den över 1/2 ägendom endast $\frac{9}{768}$ mtl, vilket
även framgår av för honom utfärdade löccports
bevis.*



038 Allmän+Taxering 2025-06-02

Gemensamhetsanläggning**Beteckning**Krokom Ås-Gärde
GA:2**UUID:**

909a6a84-a08d-90ec-e040-ed8f66444c3f

Senaste ändringen i allmänna delen

2022-11-28

Nyckel:

230124923

Län- och kommunkod

2309

Förvaltning

Täng-gärde samfällighetsförening

Observera

Pågående ärenden

Status**Ärende**Lantmäteriförrättning
pågår

24 0014

Lantmäteriförrättning
pågår

24 0899

Rättigheter**Ändamål**

Utrymme

Rättsförhållande

Förmån

Rättighetstyp

Officialservitut

Rättighetsbeteckning

2309-92/52.1

Ändamål

Väg

Delägare**Delägare****Andel**

Krokom Ås-Gärde 1:17

Krokom Ösa 2:23

Krokom Ås-Gärde 1:33

Krokom Ösa 2:8

Krokom Ås-Gärde 1:42

Krokom Ösa 3:10

Krokom Ösa 2:7

Krokom Ås-Gärde 1:25

Krokom Ås-Gärde 1:36

Krokom Ösa 2:16

Krokom Ösa 2:25

Krokom Ås-Gärde 1:38
 Krokom Ås-Gärde 1:24
 Krokom Ås-Gärde 1:15
 Krokom Ås-Gärde 1:3
 Krokom Ås-Gärde 1:21
 Krokom Ås-Gärde 1:22
 Krokom Ösa 3:11
 Krokom Ås-Gärde 1:35
 Krokom Täng 2:19
 Krokom Ösa 2:12
 Krokom Ösa 3:24
 Krokom Ösa 3:14
 Krokom Ås-Gärde 1:26
 Krokom Ås-Gärde 1:40
 Krokom Ås-Gärde 1:6
 Krokom Ås-Gärde 1:19
 Krokom Ås-Gärde 1:34
 Krokom Ösa 4:12
 Krokom Ösa 5:27
 Krokom Ösa 2:9
 Krokom Ösa 2:24
 Krokom Ås-Gärde 1:39
 Krokom Ås-Gärde 1:41
 Krokom Ösa 5:21
 Krokom Ösa 2:6
 Krokom Ösa 5:19
 Krokom Ås-Gärde 1:4
 Krokom Ås-Gärde 1:37
 Krokom Ösa 5:22
 Krokom Ås-Gärde 1:18
 Krokom Ösa 4:14
 Krokom Ösa 4:9
 Krokom Ås-Gärde 1:20
 Krokom Ås-Gärde 1:23
 Krokom Ösa 4:8
 Krokom Ösa 2:13
 Krokom Ås-Gärde 1:16
 Krokom Ösa 5:20
 Krokom Landsom 2:3
 Krokom Ås-Gärde 1:58
 Krokom Ås-Gärde 1:59
 Krokom Ås-Gärde 1:57
 Krokom Ås-Gärde 1:60
 Krokom Ösa 5:28

4,5

4,5

47,5

Krokom Ösa 5:29
Summa registrerade andelstal: 56.5

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Anläggningsåtgärd	1992-07-30	2309-92/52
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2001-05-30	2309-01/25
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2002-08-14	2309-02/65
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2005-10-11	2309-05/54
Anslutning	2008-08-26	2309-08/49
Fastighetsreglering	2009-03-24	2309-09/16
Anläggningsåtgärd	2009-03-31	2309-07/34
Anläggningsåtgärd	2013-07-02	2309-13/6
Inställd åtgärd eller förrättning	2015-08-12	2309-14/10
Anslutning	2022-11-28	2309-2022/13

Föreningsinformation

Föreningsnamn TÄNG-GÄRDE SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Adress Tängvägen 189, 83695 Ås	Organisationsnummer 716461-9715	
Säte Krokom	Typ Samfällighetsförening	Registrerad 1992-07-30	Senast uppdaterad 2024-04-29
Räkenskapsår 01 jan - 31 dec	Firmatecknare Ordföranden och sekreteraren var för sig	Föreningsstämma 2023-05-29	

Förvaltningsobjekt

Objekt	Ändamål	Anmärkning
KROKOM ÅS-GÄRDE GA:2	Vägar	KARTBLAD 19437,6943700

Källa: Lantmäteriet

Bebyggda småhusfastigheter med typkod 220 belägna i/kring Åstrakten inkl. södra delen av Rödön.

#	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	Areal	Värdeyta	Boarea	Biarea	Värdeår	Nybyggn.år	Standardpoäng	Taxeringsår
2	BYN 1:185	Stallbacken 27	2025-05-02	5 620	33 452	1,24	2 538	168	168	0	2007	2007	32	2024
3	ÅS-HOV 1:32	Howvägen 19	2025-04-29	2 700	29 348	1,15	893	110	92	92	1967	1967	34	2024
11	ÅS-HOV 1:42	Howvägen 20	2025-02-07	4 000	36 036	1,49	999	131	111	111	1969	1969	36	2024
19	HÖGSTALÄGDEN 2:26	Ångsvägen 11	2024-12-16	3 300	26 829	1,24	1 152	138	123	75	1964	1964	28	2024
21	ÖSA 3:16	Täng Sjöväg 75	2024-12-02	3 200	64 000	1,88	1 935	51	50	5	1929	1910	29	2024
24	TORSTA 1:24	Ösavägen 17	2024-11-15	4 650	28 354	1,54	2 354	180	164	81	1929	1909	28	2024
26	TÄNG 2:23	Brunkullas Väg 8	2024-10-28	4 675	34 888	1,32	2 452	153	134	94	1982	1967	42	2024
29	TÄNG 2:62	Prästvägen 21	2024-10-01	3 550	35 500	1,50	1 466	100	100	0	1967	1967	30	2024
40	VIKE 2:30	Vike 697	2024-08-02	3 300	25 385	1,51	1 668	133	130	15	1982	1982	32	2021
43	HÖGSTALÄGDEN 2:16	Parkvägen 7	2024-07-18	2 475	28 779	1,18	1 008	103	86	86	1962	1962	26	2021
51	ÖSTERSEM 2:36	Åsvägen 110A	2024-06-24	6 000	25 000	1,51	1 529	248	240	40	1929	1909	34	2021
53	HÖGSTALÄGDEN 2:14	Parkvägen 3	2024-06-14	3 400	40 476	1,31	987	101	84	84	1963	1963	36	2021
61	ÅS-HOV 1:20	Allévägen 4	2024-04-18	3 800	36 538	1,29	1 197	124	104	101	1974	1974	36	2021
72	SÖRBYN 2:30	Åskottvägen 4	2024-02-23	3 450	32 547	1,26	8 900	117	106	55	1929	1909	29	2021
73	ÅS-HOV 1:29	Howvägen 13	2024-02-16	2 900	29 897	1,16	944	117	97	98	1969	1969	36	2021
79	ÖSTERSEM 5:6	Åsvägen 148	2023-12-27	8 500	32 075	2,19	2 181	270	265	25	1940	1850	30	2021
85	VÄSTERSEM 1:27	Sjöhemsv 136	2023-09-29	8 750	62 950	2,03	3 630	142	139	14	1997	1997	34	2021
90	BYN 1:202	Stallbacken 61	2023-08-31	4 500	29 801	0,84	6 299	151	151	0	2011	2008	38	2021
111	HÖGSTALÄGDEN 1:6	Ösavägen 29	2023-04-03	5 100	29 651	1,44	4 006	179	172	36	1947	1947	42	2021
112	TÄNG 2:137	Hagvägen 1A	2023-03-15	4 525	35 352	1,26	1 103	128	128	0	2021	2021	30	2022
114	RÖSTA 4:37	Tängvägen 18	2023-03-01	4 520	25 111	1,43	1 664	185	180	25	1932	1920	33	2021
116	SÖRBYN 2:17	Åskottvägen 2	2023-02-23	3 600	22 500	1,02	2 047	176	160	78	1929	1921	38	2021
119	TÄNG 2:23	Brunkullas Väg 8	2023-01-23	4 225	31 530	1,20	2 452	153	134	94	1982	1967	42	2021
134	TÄNG 1:52	VBirkavägen 23	2022-10-14	5 700	39 583	1,29	1 286	154	144	50	2019	2019	35	2021
145	TÄNG 2:133	Domarvägen 15B	2022-08-09	4 200	27 097	1,54	811	155	155	0	1929	1910	28	2021
153	HÖGSTALÄGDEN 2:6	Vallvägen 7	2022-07-15	2 475	18 333	0,79	1 152	135	135	0	1964	1964	29	2021
159	HÖGSTALÄGDEN 2:17	Parkvägen 9	2022-06-15	3 975	46 765	1,57	1 038	102	85	83	1963	1963	33	2021
163	ÅS-HOV 1:33	Howvägen 21	2022-06-01	3 300	36 667	1,36	1 132	107	90	87	1968	1968	31	2021
164	HÖGSTALÄGDEN 1:17	Prästvägen 7	2022-06-01	5 900	40 136	1,52	1 707	157	147	48	2007	2007	32	2021
167	RÖSTA 4:42	Birka Strand 18	2022-04-22	7 600	38 384	1,42	1 748	218	198	100	2014	2014	34	2021
172	BYN 1:202	Stallbacken 61	2022-02-02	4 100	27 152	0,77	6 299	151	151	0	2011	2008	38	2021
Medel ovägt				4 451	33 875	1,36	2 212	146	136	51	1970	1962	33	

KARTOR – Krokoms Ås Gärde 1:19



Översiktskarta



Fastighetens gränser