

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	BERG
Fastighetsbeteckning	SIDE 6:6
Värdetidpunkt	2025-11-27



Foto tomt med tunt snötäcke

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	9
7	Ekonomiska data	10
8	Marknadsvärdebedömning	11
	Bilaga I Foton utvändigt	16
	Bilaga II Kartor	17

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 2025-11-27.

1.4 Särskilda förutsättningar

Byggnad saknas på fastigheten och värderas således som tomtmark (typkod 210)

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BERG SIDE 6:6
Adress	Dillne 640 84573 Oviken
Område	Dillne
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2084-25-23
Nybyggnadsår	1975
Värdeår	1975
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

BERG SIDE 6:6 i Berg kommun ligger 36 km från centralorten Svenstavik och med 6 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är obebyggt.

Markarealen uppgår till 2 389 m² som utgörs av högt gräs och naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025 100 000 KRONOR Etthundratusen kronor
Bedömt värdeintervall 75 tkr - 125 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / markareal)	42
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,44

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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-27 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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

Ej aktuellt, fastigheten är obebyggd

4.2 Miljöcertifiering

Ej aktuellt, fastigheten är obebyggd

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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	2 389 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Högt gräs och naturmark. Elnäts luftledning över fastigheten, vid byggnation måste säkerhetsavstånd till luftledningen beaktas.
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Gles bebyggelse och skog/natur
<i>Avstånd</i>	36 km till kommunens centralort 6 km till Myrviken där förskola, skola, hälsocentral, livsmedelsbutik mm. finns. Ytterligare utbud finns i centralorten Svenstavik eller Östersund (39 km)

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El saknas
<i>Vatten</i>	Vatten saknas Ingen indikation om att enskilt vatten finns noterades vid besiktning, vidare undersökning rekommenderas. Enligt Vatten och miljöresurs finns det inte möjlighet att ansluta fastigheten till kommunalt vatten
<i>Avlopp</i>	Enligt Vatten och miljöresurs finns, eller har det funnits enskilt avlopp på fastigheten. Nuvarande status/funktion är okänt. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas
<i>Bredband via fiber</i>	Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

<i>Byggnadstyp</i>	Byggnad saknas	
<i>Ålder</i>	Byggår 1975	Källa: Metria
<i>Boarea</i>	84 m ²	Källa: Metria
<i>Biarea</i>	20 m ²	

Invändiga ytskikt

Helhetsintryck

Ovan angivna areor och byggår avser fd byggnad. Relativt plan tomt, med påbörjad byggnation av växthus på uppskattningsvis ca 20 kvm, bråte finns på tomt.

5.5 Övrigt

Försäkring

Uppgift saknas

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan byggnader. På tomten fanns bråte och byggnadsrester.

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.

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 2025-09-03, 87 863 sek, beslutsnummer 12254593762: 2025-09-05, D-2025-00315964:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 225 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	80 000 kr	1983-03-09	83/864	
2	47 500 kr	2001-12-05	01/15770	
3	97 500 kr	2006-08-28	06/12883	

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 SIDE GA:3

Ändamål väg

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 217 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 176 000 kr

varav mark 41 000 kr

Justerat taxvärde 41 000 kr

Källa: Beräknat

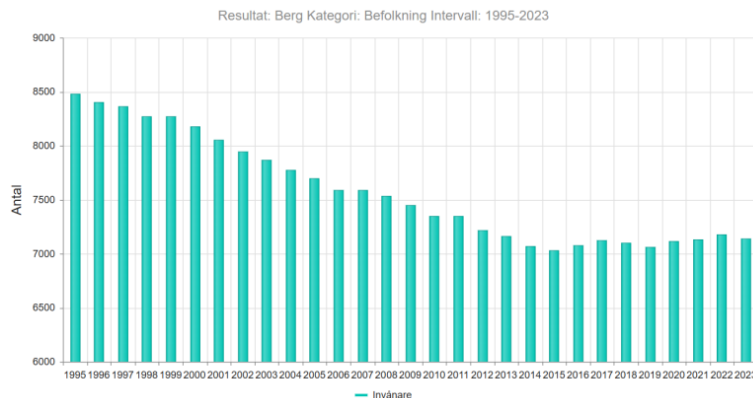
Byggnad saknas på fastigheten, nytt taxeringsvärde avser endast tomtens taxeringsvärde

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

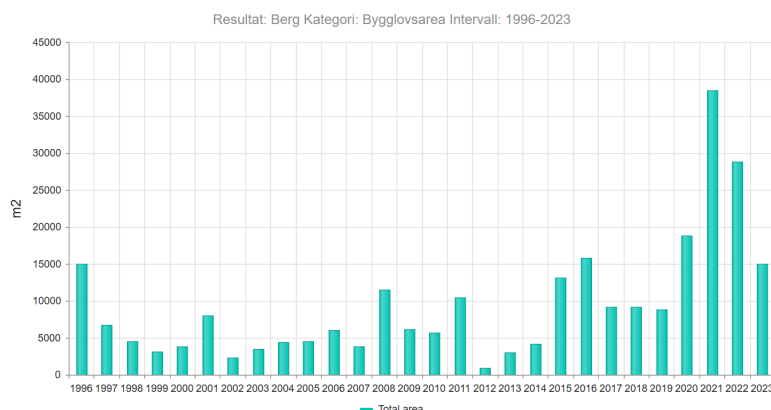
Bergs kommun har en yta på cirka 6 145 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Jämtland och Sverige genom E45 och länsväg 321, som passerar genom kommunen och kopplar Berg till omkringliggande områden. Bergs kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett bussnätverk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

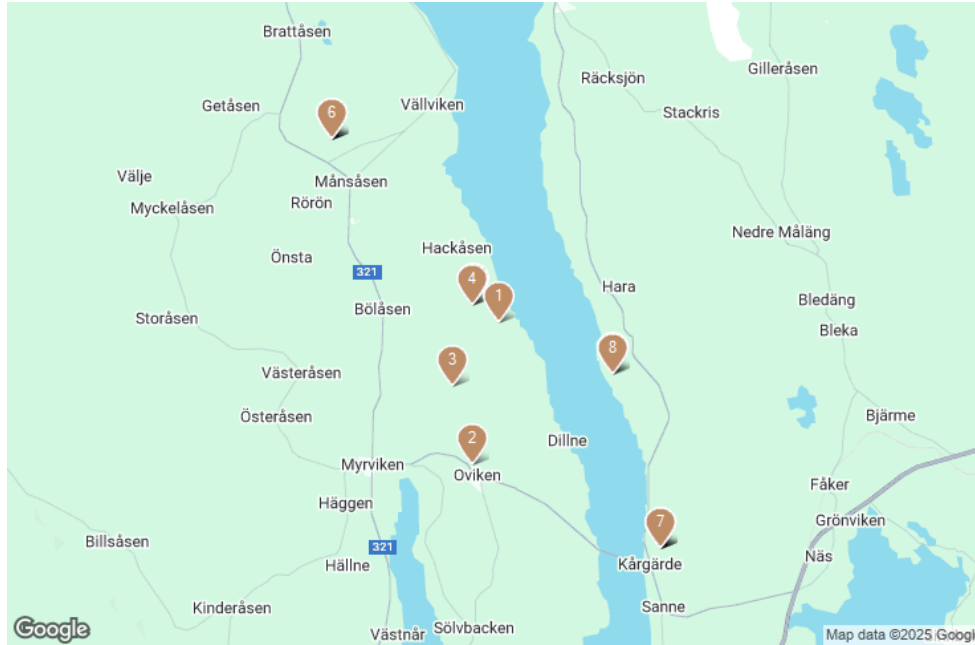
Byggande i kommunen

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:

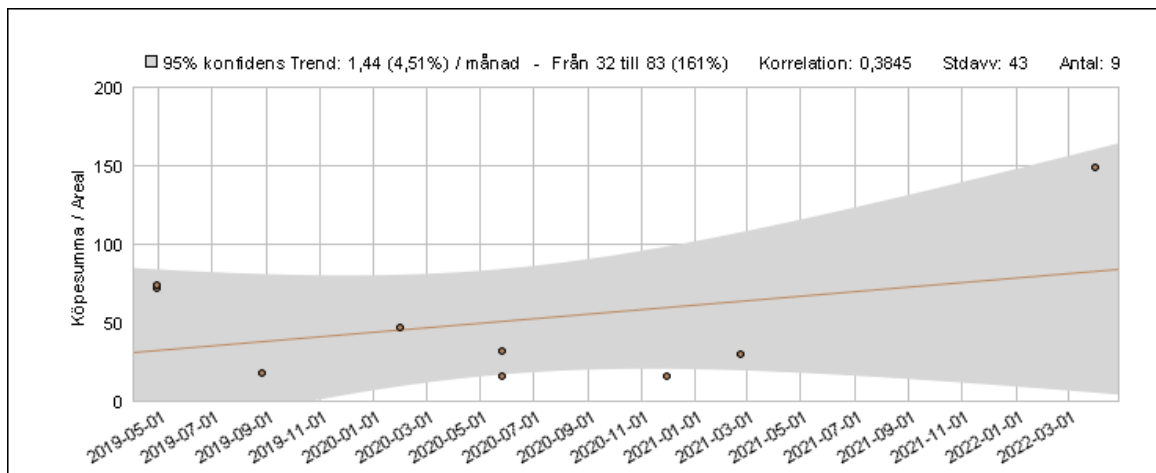


8.2 Ortsprisanalys

I vår 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/Markareal. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/markareal över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 210, areal tomt 1 248 - 6 785 m² under perioden 2019-04-29 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 22 000 - 270 000 kr. I relation till markareal varierar köpeskillingen mellan 16 - 150 kr/m² med medel 51 kr/m².

Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 6,4 med medel 2,0, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Berg	Vattjom 1:16	2022-04-01					1 503	E	L	6,4	150	225 000
Berg	Bugården 1:73	2021-02-21					2 359	E	L	0,9	30	71 000
Berg	Viken 3:9	2020-11-30					1 340	E	L	0,9	16	22 000
Berg	Vattjom 3:7	2020-05-26					1 248	E	L	1,7	32	40 000
Berg	Vattjom 3:6	2020-05-26					1 361	E	L	0,9	16	22 000
Åre	Marby-Böle 1:60	2020-01-31					5 732	E	L	2,7	47	270 000
Berg	Kårgårde 1:19	2019-08-26					6 785	E	L	2,6	18	125 000
Östersund	Hara 2:40	2019-04-29					2 179	E	L	1,1	75	163 000
Östersund	Hara 2:41	2019-04-29					2 237	E	L	1,0	73	163 000
Medel										2,0	51	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har normalt bra läge för området, diverse byggprodukter och bråte finns på fastigheten. Sammantaget bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 100 000 kr, motsvarande 42 kr/m² markareal.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

100 000 KRONOR
Etthundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 75 tkr - 125 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / markareal)	42
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,44

Sundsvall 2025-12-10

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Däck och annat bråte



Tomt med relativt plan mark



Påbörjad byggnation av växthus



Diverse byggprodukter och bråte

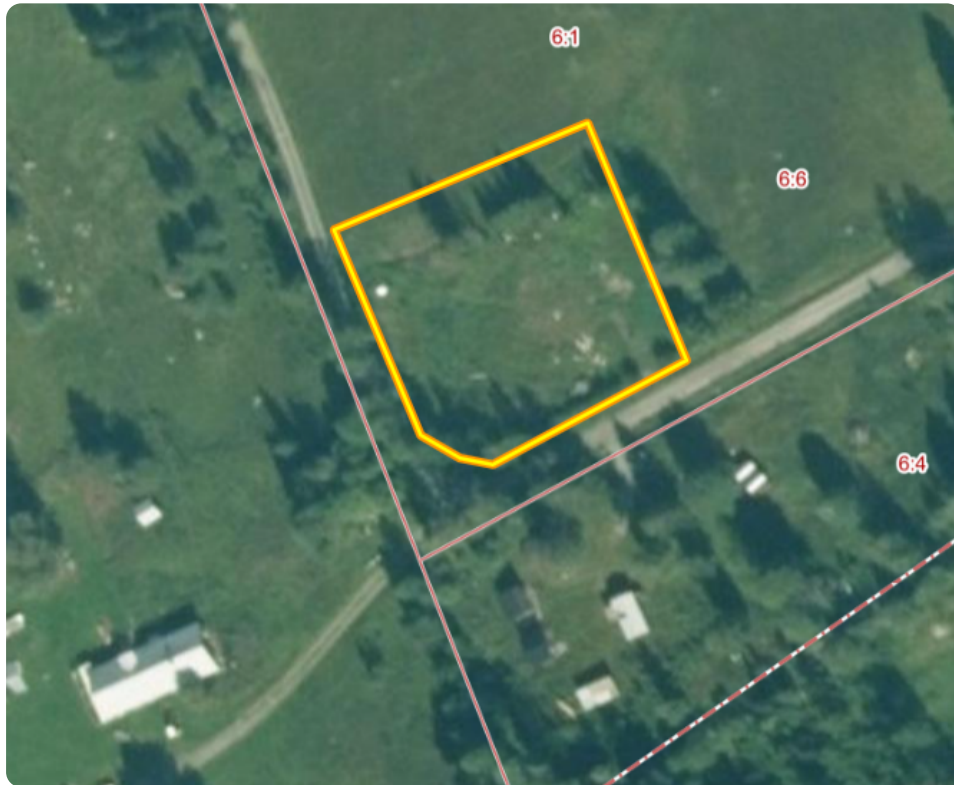
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria