

Värdeutlåtande

Kommun	Härjedalen
Objekt	Ljusnedal 7:1
Värdetidpunkt	2025-11-24



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad. Fasad med brunmålad träpanel samt röda detaljer.

Innehållsförteckning

1	UPPDRAGET	1
1.1	Uppdragsgivare	1
1.2	Syfte och ändamål	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Särskilda förutsättningar	1
2	VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
2.1	Värderingsobjekt	2
2.2	Allmän beskrivning	2
2.3	Ekonomiska förhållanden	2
2.4	Marknadsvärde	3
3	VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1	Sakuppgifter	4
3.2	Besiktning	4
4	HÅLLBARHET	5
4.1	Energideklaration	5
4.2	Miljöcertifiering	5
4.3	Miljöbelastningar	5
5	BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1	Planförhållanden	6
5.2	Tomt	6
5.3	Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	6
5.4	Försäkring	6
5.5	Byggnadsbeskrivning	6
5.7	Areor, beskrivning och alternativanvändning	8
5.8	Underhållsbehov och investeringar	8
5.9	Servitut, inskrivningar	8
6	VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	9
6.1	Begreppet marknadsvärde	9
6.2	Värderingsmetod	9
6.3	Värderingsstandard	10
7	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	11
7.1	Kontraktssammanställning och verksamhet	11
7.2	Areor och hyror	11
7.3	Vakanser och hyresförluster	11
7.4	Drift- och underhåll, hyresgästanpassning	12
7.5	Taxeringsvärde	12
7.6	Fastighetsskatt	13
8	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	14
8.1	Marknadsanalys	14
8.2	Områdesbeskrivning	16
8.3	Fastighets- och hyresmarknad	17
9	ORTSPRISMETOD	18
9.1	Ortsprisanalys	18
9.2	Areametod	18
9.3	Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	19
9.4	Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	19
10	AVKASTNINGSMETOD	20
10.1	Förutsättningar och antaganden	20
10.2	Driftnettoprognos	20
10.3	Kalkylränta	20
10.4	Avkastningsbaserat marknadsvärde	21

11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	22
11.1	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	22
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	22
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	23

Bilagor

Bilaga I	<i>Känslighetsanalys</i>
Bilaga II	<i>Karta</i>
Bilaga III	<i>Fotografier</i>
Bilaga IV	<i>Fastighetsdatautdrag</i>

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 undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför externt bruk inför exekutiv försäljning.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-24.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Del av värderingsobjektet brandskadades i juni 2023. Information om den brandskadade byggnadsdelen och anslutande delar samt status för tekniska system saknas. Denna värdebedömning baseras på att ej skadade delar kan nyttjas utan att större åtgärder behöver vidtas samt att den brandskadade delen rivs.

Sedan branden synes lokalerna stått tomma och ouppvärmda, vilket medför risk för frysskador i vatten- & värmeledningar m.m. Genomgående teknisk undersökning av samtliga byggnadsdelar och funktionskontroll av ledningar och tekniska system rekommenderas.

Verksamheten är för närvarande inte aktiv och underlag avseende tidigare verksamhet och dess omsättning saknas. För vakanta lokaler har därav en marknadsmässig hyra bedömts.

Restaurangköks- och hotellinventarier ingår inte i denna värdering.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Ljusnedal 7:1
<i>Adress</i>	Herrgårdsvägen 5, 846 96 Ljusnedal
<i>Kommun</i>	Härjedalen
<i>Område</i>	Ljusnedal
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-2104-25-23
<i>Nybyggnadsår</i>	1963
<i>Värdeår</i>	1965
<i>Användning</i>	Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (Typkod 322)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Ljusnedal ca 5 km från Funäsdalen och drygt 13 mil från Sveg. Omgivande bebyggelse utgörs av mindre flerbostadshus, stugor, kyrka, golfbana och av naturmark. Värderingsobjektet utgörs av Vårdshuset Gyllene Bocken. Byggnaden är äldre och uppförd 1963 i 1-2 plan samt del med källare. Fasad med träpanel och yttertak av tegel samt 2/3-glasfönster. Del av värderingsobjektet (matsalen) brandskades totalt 2023, och sedan branden har verksamheten inte varit aktiv. Uthyrningsbara area, dvs delar som ej är direkt brandskadade, uppskattas till ca 650 kvm. Uppvärmning med bergvärme. Tomtarealen uppgår till 5 990 kvm.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter bedöms uppgå till 553 Tkr/år, motsvarande 850 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 98 Tkr/år, motsvarande ca 150 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 9 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 100 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 10,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 12,7% inklusive eventuella tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

3 500 000 KRONOR

Tremiljonerfemhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall

3 325 tkr - 3 675 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	5 385
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	3,73
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-20,6%
Mot bedömt driftnetto:	12,7%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	6,33

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 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 nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. 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

Fastigheten besiktigades 2025-11-24 av Malin von Sicard. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas 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

I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet 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 FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Ej planlagt område. Den del av byggnaden som är brandskadad bedöms vara i rivningssskick. För information kring bygg- och rivningslov mm rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 5 990 kvm. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Obebyggda delar utgörs av uteplats, gräsmatta buskar och träd. Det finns även en padelbana.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades.

5.4 Försäkring

Information saknas

5.5 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1963 (enligt taxeringen)
Grundläggningsförfarande	Källar/krypgrund
Bärande stomme	Trä
Fasader	Träpanel
Fönster	2-glas & 3-glas
Dörrar	Trä
Yttertak	Tegel, snötäckt vid besiktningstillfället

Invändiga golvbeläggningar	Klinker, Tegel, Parkett , Textil, Trä och Plastmatta
Invändiga takbeklädnader	Träpanel, Målat, Målad skiva
Invändiga väggbeklädnader	Målat, Träpanel, Målad väv och Tapet
Köksstandard	Väggar med kakel. Golv med plastmatta. Restaurangköksutrustning ingår inte i denna värdering.
Uppvärmning	Via bergvärme (Nibe 1345) till vattenburna radiatorer. Vid besiktningstillfället var värderingsobjektet kallställt vilket medför risk för skador. Funktion/status okänd. Vidare undersökning rekommenderas.
Hygienutrymmen	Hygienutrymmen med varierande utförande. Huvudsakligen normal standard och skick. Golv: Klinker, Plastmatta Vagg: Målat, Tapet, Kakel, Plastmatta
Tvättstuga	Tvättstuga i källaren Golv: målad betong Vagg: målad betong
Ventilation	Självdrag/Mekanisk ventilation
Anslutning	Allmänna nät

5.7 Areor, beskrivning och alternativ användning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på taxeringsuppgifter samt grovt uppskattad yta. Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

Hotell, restaurang och vandrarhem	897 kvm (totalt enl taxering)
Brandskadad del, fd matsal (rivs)	-247 kvm (grovt uppskattad yta)

Summa uthyrningsbar LOA: ca 650 kvm

5.8 Underhållsbehov och investeringar

Brandskadad del förutsätts rivas. Eventuell återuppbyggnad har ej beaktats. Dock kalkyleras ett värdeavdrag på ca 500-1 000 Tkr år 1 för rivningsarbetet samt för återställande/byggnation av vägg/takdelar som direkt angränsar mot den del som rivs. I övrigt förutsätts de delar som inte direkt skadats vid branden vara i normal standard och skick såväl ut- som invändigt.

5.9 Servitut, inskrivningar

Nyttjanderättsavtal. Akt: 93/216, Övrigt ändamål: springbrunn

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 30 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 7 500 000 kr.

Någon särskild pantbrevsutredning har inte utförts.

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 kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativ användning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

6.3 Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

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 anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).

7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammansättning och verksamhet

Verksamheten är ej aktiv. Därav har inte någon analys avseende omsättningsbaserad hyra och verksamhetens hyresbetalningsförmåga genomförts. Nedan redovisas en sammansättning på areatyper. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat /vakant Uppsäg			Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
				t.o.m [mmm-åå]	ningstid [mån]	Förläng ning [år]		
Vakant	Hotell/vandrarhem, rest	650	0	-	-	-	100	ja

7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammansättning av areorna och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2025		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Hotell/vandrarhem, rest	650	0	0	553	850
Summa/snitt	650	0	0	553	850

7.3 Vakanser och hyresförluster

Lokalerna står vakanta. En initial vakans om 75% kalkyleras år 1, som över tid minskar till en långsiktig nivå. Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som normala. Vakansen bedöms långsiktigt till 10,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 98 tkr/år och bedöms följa inflations-takten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav	
						löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
Hotell/vandrarhem, rest	650	0	0	98	150	50	100
Summa/snitt	650	0	0	98	150		

7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	322
Värdeår	1965

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	766	0	766
Mark	0	172	0	172
Taxeringsvärde	0	938	0	938

Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad

-

-

7.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell.

Areatyp	2025	2026	2027	2028	2029
<u>Lokaler</u>					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	938	947	957	966	976
Fastighetsskatt [tkr]	9	9	9	10	10
Summa fastighetsskatt [tkr]	9	9	9	10	10

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under första kvartalet 2025.

Under 2025 förväntas den globala ekonomiska aktiviteten dämpas av bland annat USA:s handelspolitik. Höjda tullar kan bidra till ett ökat globalt pristryck på varor.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling under 2024 och har under första kvartalet 2025 med osäkert omvärldsläge haft en nedgång på ca 9,5 % hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållens konsumtion steg det fjärde kvartalet 2024 med 0,7 procent. Hushållens reala disponibla inkomster förväntas stärkas successivt under 2025. De högre inkomsterna skapar utrymme för hushållen att antingen spara eller konsumera mer.

Svensk ekonomi

Den svenska kronan har stärkts betydande under inledningen av året samtidigt som den svenska exportmarknaden växer långsamt. Svensk BNP ökade 0,8% under det sista kvartalet 2024 jämfört med samma period året före, men de initiala siffrorna för 2025 pekar på att BNP försvagas något under första halvan av året. Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen består och att arbetslösheten är tydligt förhöjs under 2025 jämfört med föregående år. Prognosen är att arbetslösheten kommer att uppgå till 8,9 % under de närmaste åren. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under början av 2025 och ingen avmattning ses, enligt Konjunkturinstitutet.

Riksbanken prognostiserar en stabil inflation nära inflationsmålet, vilket gör att räntan förväntas ligga omkring 2,25% under 2025 och 2026. Det aktuella marknadsläget medför att osäkerheten i prognoserna bedöms som ovanligt stor.

Fastighetsmarknaden

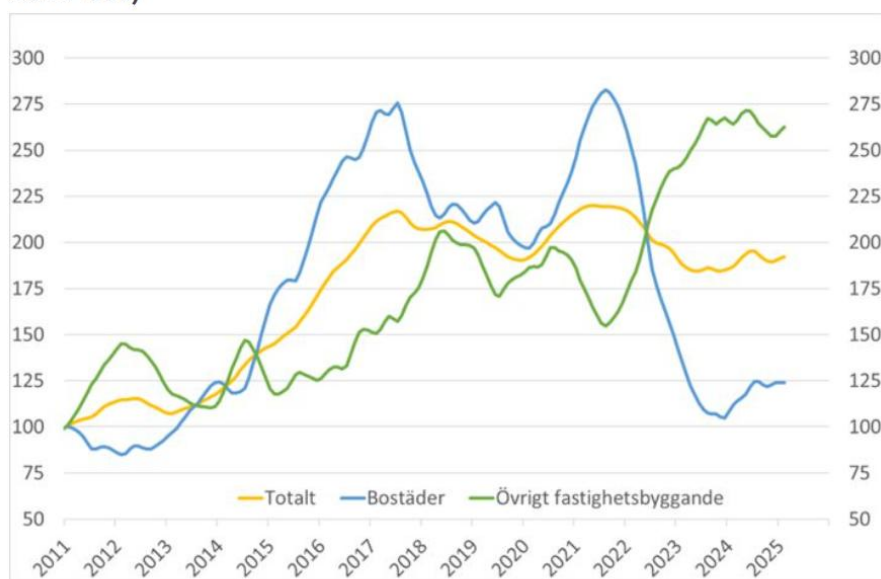
Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna och osäkerhet kring den gröna omställningen och kostnaderna för finansiering har börjar återhämta sig och kronan har stärkts. Dessa faktorer

har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Tendenser finns att vakansgraden börjar öka för nyproducerade hyresrätter.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har byggstarterna varit mer eller mindre oförändrade det senaste halvåret. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten +2,8 procent i februari.

Byggstartsindikatorer, Totalt, bostäder och övrigt fastighetsbyggande (jan 2011=100)

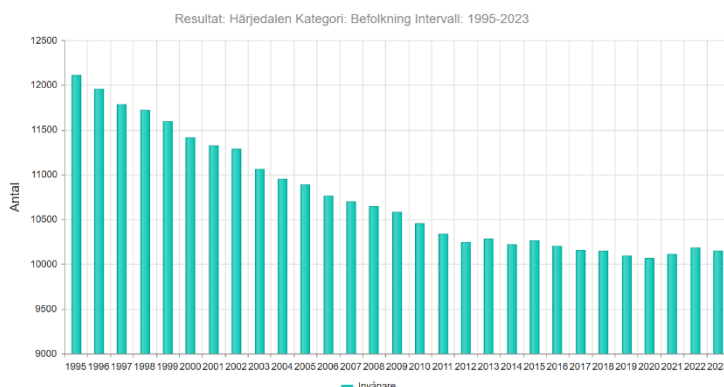


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Härjedalens kommun ligger i den sydvästra delen av Jämtlands län, och gränsar till både Norge och Dalarna. Kommunen består av vidsträckta fjäll- och skogsområden, där Sveg är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 10 145 personer (2023, MSCI), där en betydande del bor i mindre tätorter och byar. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

Härjedalens kommun har en yta på cirka 11 860 km², vilket gör den till en av Sveriges största kommuner till ytan. Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Sverige och Norge genom riksväg 84 och riksväg 45, som passerar genom kommunen och kopplar Härjedalen till omkringliggande områden. Härjedalens kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Järnvägsstation finns i Östersund och i Ljusdal, med tågförbindelser till bland annat Stockholm och Sundsvall.

Sveg har en flygplats, Härjedalen Sveg Airport, som erbjuder flygförbindelser till Stockholm. För ytterligare utbud finns även Åre Östersund Airport. De största närliggande städerna är Östersund, Mora och Ljusdal, alla inom några timmars avstånd.

Näringsliv

Härjedalens kommun har en diversifierad näringslivsstruktur med starka sektorer inom turism, skogsbruk, energi och offentlig verksamhet. Kommunen har över 1 000 registrerade företag. Härjedalens kommun arbetar med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare.

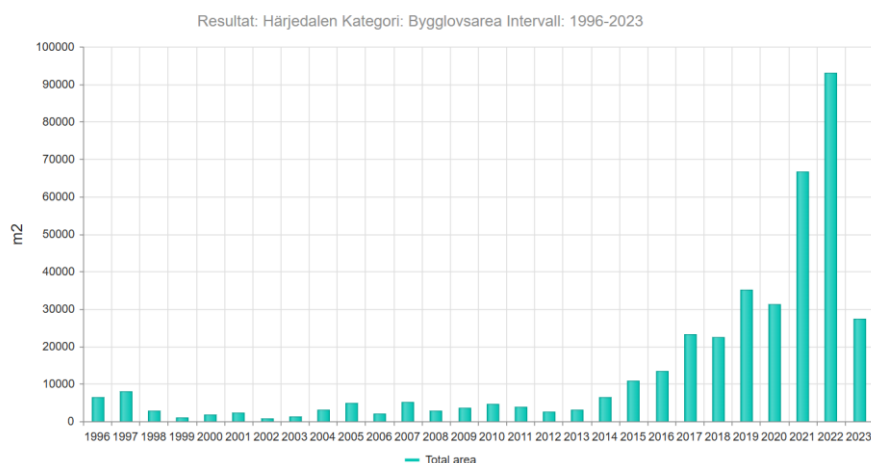
De största arbetsgivarna är Härjedalens kommun, Region Jämtland Härjedalen, och Sykes Sweden AB. Turismen och besöksnäringen spelar en central roll i kommunens nä-

ringsliv, med kända turistmål som fjällområdena i Funäsfjällen, Vemdalen och Ramundberget. Skogsbruk och energi är också viktiga sektorer, med skogsindustrin och vattenkraftsproduktion som betydande delar av ekonomin.

Härjedalens kommun har också ett rikt föreningsliv och starka lokala nätverk. Evenemang och aktiviteter inom sport och kultur, som Härjedalens marknad och olika skid- och friluftsanslag, bidrar till näringslivet och lockar besökare till regionen. Naturupplevelser, som skidåkning, vandring, fiske och jakt i de omfattande fjäll- och skogsområdena, är också viktiga delar av turismen i Härjedalens kommun.

Byggande i kommunen:

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat med under 1000 m² (år 2014) till över 90 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för hotell- och restaurangfastigheter i kommunen bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms måttlig under senare år.

Hyran för hotell- och restauranglokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms generellt ligga i intervallet ca 650 – 1000 kr/m² och utgör kallhyra inklusive fastighets skatt.

Direktavkastningen för hotell- & restauranglokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 7,5 till 10,5 % och en långsiktig vakansnivå på ca 5-15%.

9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

9.1 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 Jämtlands län under perioden 2023-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 322 samt K/T >0,5 och en uthyrningsbar area >100 m². Sökningen genererade 16 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 8 337 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 3,27, se tabell 1 nedan.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Köpeskilling (kSEK)	Area (m ²)	Area bostäder (m ²)	Area lokaler (m ²)	Area industri (m ²)	Köpesk/area (SEK/m ²)	Areal Typ (m ²) kod	Värde K/T år
2025-09-01	FUNÅSDALEN 80:1	Härjedalen	7 000	544		544		12 867	5 043 322	3,56 1948
2025-06-18	ÅRE PRÄSTBORD 1:5	Åre	7 000	554		554		12 635	437 322	1,25 1929
2025-05-15	JÄRVEN 12	Strömsund	2 260	1 325	96	1 229		1 705	981 322	0,74 1948
2025-02-28	BRUNFLO-ÅNGE 1:187	Östersund	3 500	180	80	100		19 444	2 348 322	5,41 1929
2024-12-09	VALLAN 1:148	Åre	790	495		495		1 595	1 300 322	1,18 1987
2024-10-01	SEGERDALEN 1:19	Åre	297	190		190		1 563	7 900 322	1,77 1960
2024-06-03	MÖRSILS-SÄLLSJÖ 1:57	Åre	3 000	1 220		1 220		2 459	18 611 322	2,51 1934
2024-02-12	ÅKERSJÖN 1:433 (+)	Krokom	2 200	1 283	224	1 059		1 714	8 183 322+	2,10 1970
2024-01-15	MUNSÅKER 1:86	Ragunda	2 050	795	91	704		2 578	8 449 322	3,06 1930
2023-12-01	TÅSJÖ 1:229	Strömsund	600	432		432		1 388	703 920 322+	1,67 1967
2023-11-20	ÅSEN 1:137	Ragunda	850	869		869		978	6 974 322	1,44 1995
2023-11-06	MÖRVIKEN 2:135 (+)	Åre	76 500	2 224			2 224	34 397	2 252 322	2,68 1950
2023-07-31	EDE 10:49	Strömsund	1 900	700		700		2 714	56 998 322+	5,76 1960
2023-01-26	BAKVATTNET 1:15	Krokom	1 360	236		236		5 762	1 500 322	6,07 1986
2023-01-16	LOFSDALEN 1:319	Härjedalen	17 500	1 000		1 000		17 500	5 876 322	8,87 2009
2023-01-01	KLÖVSJÖ 5:663	Berg	7 200	511		511		14 090	2 565 322	4,22 2000
								Medel	8 337	3,27

Tabell 1 försäljningar Jämtlands län. Källa: MSCl

Köpeskillingarna i relation till arean återfinns med stor spridning, där de hösta nivåerna huvudsakligen avser fastigheter med bra lägen i anslutning till större skidområden.

Värderingsobjektet själv har under 2000-talet sålts 3 ggr i intervallet 2,8-5,0 Mkr.

9.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

Areatyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
Hotell/vandrarhem, rest	650	8 500	5 525
Summa/snitt	650	8 500	5 525
Areametoden		5 525	

9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettet beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh	Fgh-skatt	Bedömt driftnetto		Netto-kap.	Delvärd
	[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[tkr]	[tkr]	[kr/m ²]	[%]	[tkr]
Hotell/vandrarhem, rest	553	850	98	9	446	686	8,25	5 401
Summa/snitt	553	850	98	9	446	686	8,25	5 401
Nettokapitaliseringsmetoder								5 401

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms några av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga kring medel för ortsprismaterialet med motsvarande 8,3 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 8 405 kr/kvm LOA och 5,82 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	5 525
Nettokapitaliseringsmetod	5 401
Sammanvägt värde ortsprismetoden	5 463

10 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

10.1 Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt nedan. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	<i>12 mån</i>				
Drift- och underhållsutveckling	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	75,0	50,0	25,0	10,0	10,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	553	564	575	586	598
Vakans- och hyresförlust	414	282	144	59	60
Drift och underhåll	99	99	101	103	106
Fastighetsskatt	9	9	9	10	10
Tomträtsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	750	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	-721	173	320	415	423

10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflationsanpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 10,8 %, år 5 till 10,3 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 8,3 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	10,8	10,3	10,3	10,3	10,3
Nettokapitalisering för restvärberäkn [%]					8,3
Driftnetto [tkr]	-721	173	320	415	423

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning	
Nuvärde av driftnetton	267
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut	3 197
Avkastningsbaserat marknadsvärde	3 464

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektets köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

11.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	5 525
Nettokapitaliseringsmetod	5 401
Sammanvägt värde ortsprismetoden	5 463
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: 170 Tkr x BKF 6,33	-1 076
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Akut underhåll	-750
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	3 637
Bedömt värde avkastningsmetoden	3 464

Värderingsobjektets geografiska läge, storlek och skick avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 3 500 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 3 325 000 Kr och 3 675 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per november 2025
3 500 000 KRONOR
Tremiljonerfemhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall
3 325 tkr - 3 675 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	5 385
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	3,73
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-20,6%
Mot bedömt driftnetto:	12,7%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	6,33

Östersund 2025-12-10

VärderingsInstitutet Norra AB


Malin von Sicard
Civilingenjör

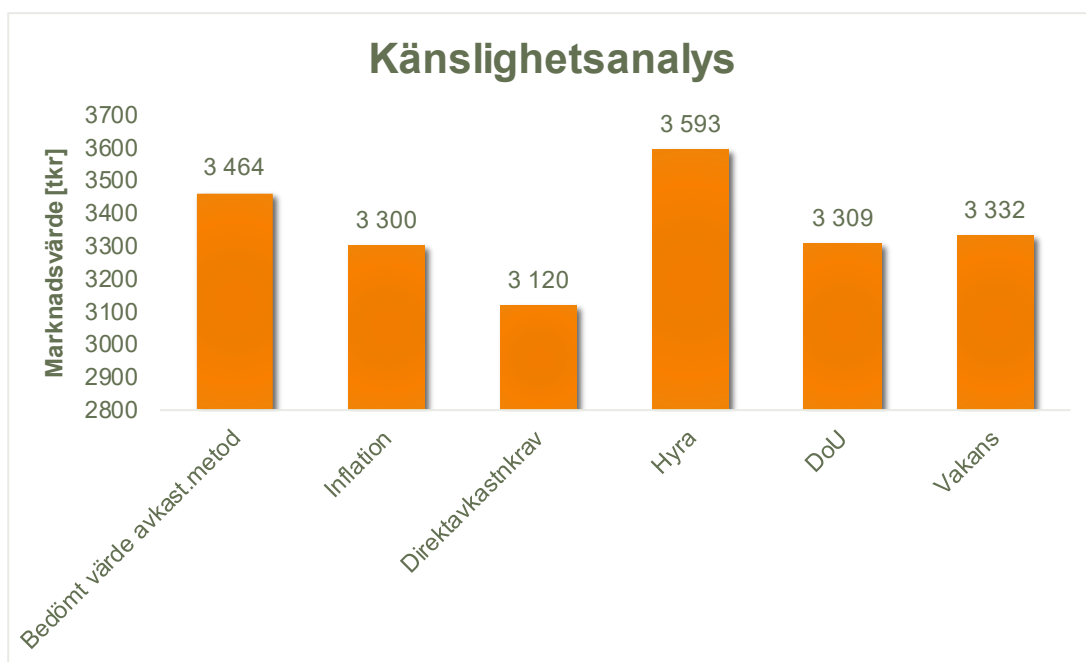
AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE


SAMHÄLLSBYGGARNA

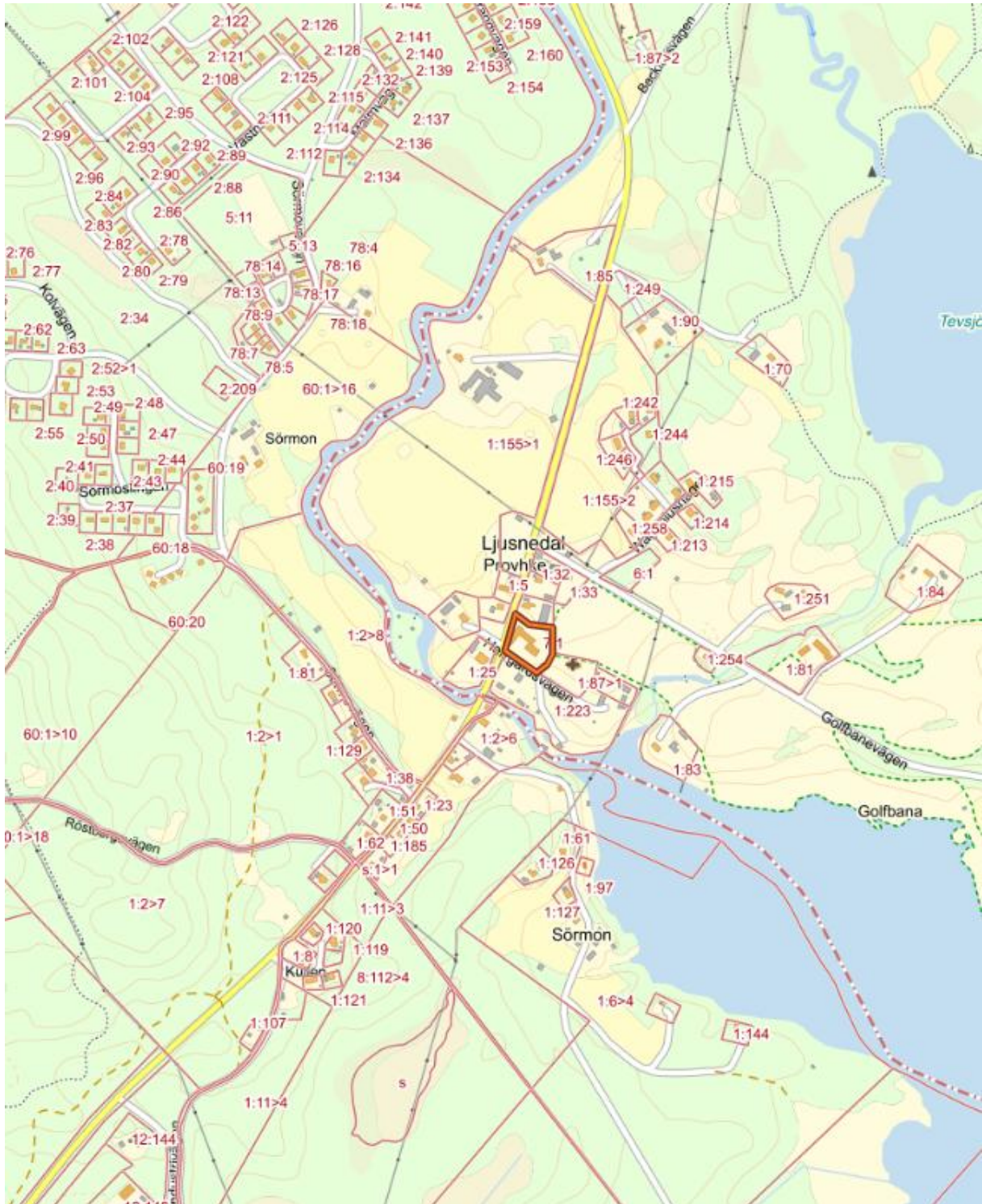
BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -344 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -4,5%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -132 Tkr vilket motsvarar -3,8%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	3 300	-164	-4,7%
Direktavkastningskrav [%]	1	3 120	-344	-9,9%
Hyra [kr/m ²]	20	3 593	129	3,7%
DoU [kr/m ²]	20	3 309	-155	-4,5%
Vakans [%]	2	3 332	-132	-3,8%



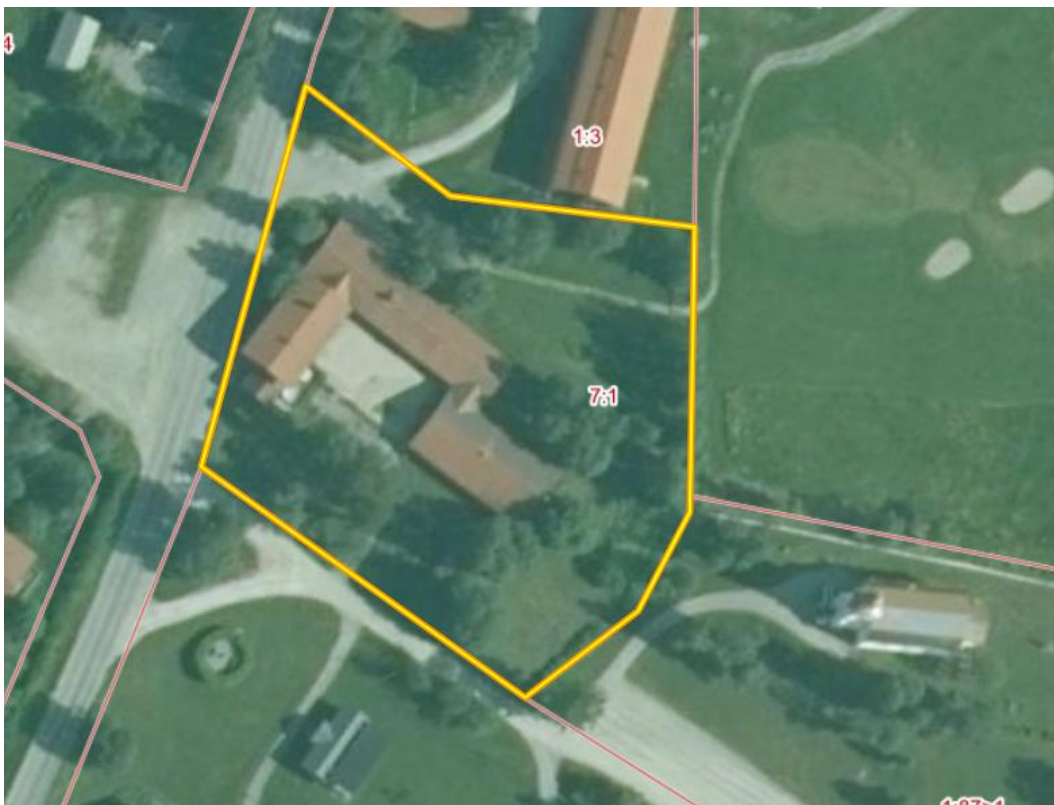
BILAGA II KARTA



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III

FOTOGRAFIER





Brandskadad del



Beteckningar

Beteckning Härjedalen Ljusnedal 7:1	UUID 909a6a83-3a2f-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 230033173	Senaste ändringen i allmänna delen 2019-03-05
Län- och kommunkod 2361	Distrikt Ljusnedal Socken: tännäs	Distriktskod 319009	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-09-08
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-18

Adress

Adress

Herrgårdsvägen 5
846 96 Ljusnedal

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2019-11-21	D-2019- 00508703:1

Berört fång

D-2019-00508703:1, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2019-06-28
Köpeskilling: 2 819 588 SEK
(avser hela fastigheten)

Anmärkningar

Beviljad d-2019-00546870:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-09-04, 3 033 205 sek, beslutsnummer 12254616159	2025-09-05	D-2025-00315968:1

Anmärkningar

Avser inteckning 78/6656

Avser inteckning 78/6657

Avser inteckning 78/6658

Avser inteckning 78/6659

Avser inteckning 78/6661

Avser inteckning 78/6663

Avser inteckning 78/6665

Avser inteckning 84/3311

Avser inteckning 84/3313A

Avser inteckning 84/3313B

Avser inteckning 84/3315

Avser inteckning 84/3317

Avser inteckning 84/3319

Avser inteckning 84/3321

Avser inteckning 84/3323

Avser inteckning 84/3325

Avser inteckning 84/3327

Avser inteckning 84/3329

Avser inteckning 84/3331

Avser inteckning 84/3333

Avser inteckning 85/4506

Avser inteckning 85/4507

Avser inteckning 85/4508

Avser inteckning 86/1592

Avser inteckning 86/1594

Avser inteckning 86/5299

Avser inteckning 92/4079

Avser inteckning 11/16201

Avser inteckning D-2021-00283067:1

Avser inteckning D-2022-00029293:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 30

Totalt belopp: 7 500 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	200 000 SEK	1978-12-13	78/6656
2	200 000 SEK	1978-12-13	78/6657
3	147 000 SEK	1978-12-13	78/6658
4	50 000 SEK	1978-12-13	78/6659
5	50 000 SEK	1978-12-13	78/6661
6	50 000 SEK	1978-12-13	78/6663
7	50 000 SEK	1978-12-13	78/6665

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
8	53 000 SEK	1984-07-18	84/3311
9	200 000 SEK	1984-07-18	84/3313A
Anmärkningar			
Utbyte 85/4757			
10	100 000 SEK	1984-07-18	84/3313B
Anmärkningar			
Utbyte 85/4758			
11	33 350 SEK	1984-07-18	84/3315
12	33 350 SEK	1984-07-18	84/3317
13	33 350 SEK	1984-07-18	84/3319
14	33 350 SEK	1984-07-18	84/3321
15	33 350 SEK	1984-07-18	84/3323
16	33 350 SEK	1984-07-18	84/3325
17	33 350 SEK	1984-07-18	84/3327
18	33 350 SEK	1984-07-18	84/3329
19	33 350 SEK	1984-07-18	84/3331
20	100 000 SEK	1984-07-18	84/3333
21	66 650 SEK	1985-11-20	85/4506
22	100 000 SEK	1985-11-20	85/4507
23	75 000 SEK	1985-11-20	85/4508
24	222 000 SEK	1986-04-23	86/1592
25	74 000 SEK	1986-04-23	86/1594
26	400 000 SEK	1986-11-12	86/5299
27	200 000 SEK	1992-09-17	92/4079
29	1 362 200 SEK	2011-10-21	11/16201
30	2 600 000 SEK	2021-06-29	D-2021-00283067:1
31	900 000 SEK	2022-01-24	D-2022-00029293:1

Anmärkningar

Innehavare: D-2022-00029293:2 Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (Publ), Box 173, 101 23 Stockholm

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
28	Nyttjanderätt Övrigt ändamål: springbrunn	1993-01-15	93/216

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet

Lantmäteriet

Telefonnummer

0771-63 63 63

Kontorbeteckning

Härnösand

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (322)	Taxeringsenhetsnummer 319882-6	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 938 000 SEK	därav byggnadsvärde 766 000 SEK	därav markvärde 172 000 SEK

Taxerade ägare	Andel 1 / 1	Juridisk form Aktiebolag
-----------------------	-----------------------	------------------------------------

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 2072486 (2025)

Taxeringsvärde 172 000 SEK	Riktvärdeområde 2361700	Byggrätt ovan mark 1 076 kvm	Riktvärde byggrätt 160 SEK/kvm
Tillhör byggnad 1			

Värderingsenhet hyreshus lokal 2071486 (2025)

Taxeringsvärde 766 000 SEK	Riktvärdeområde 2361700	Lokalyta 897 kvm	Hyra 500 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1963	Tillbyggnadsår	Värdeår 1965
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1949-12-21	23-TÄN-358
Fastighetsreglering	1996-03-06	2361-96/26

Ursprung

Härjedalen Ljusnedal 3:1, 4:1, 5:1, 8:1, 9:1, 10:1, 11:1, 12:1

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6936119.2	377077.9



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	5 990 m ²	5 990 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning

Z-Tännäs Ljusnedals Bruksgård 5:1

Omregistreringsdatum

1992-06-03

Akt

2380-92/20

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige