

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HÄRJEDALEN

Fastighetsbeteckning

LILLHÄRDALS-ÖSTANSJÖ 10:5

Värdetidpunkt

2025-11-20



Bostad. Fasadhörn mot sydost. Huvudentré på fasad mot ost.

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	19
	Bilaga III Planritningar	21

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 2025-11-14.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS-ÖSTANSJÖ 10:5
Adress	Östansjö 416 84295 Lillhärdal
Område	Lillhärdal
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1800-25-23
Nybyggnadsår	1953
Värdeår	1953
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS-ÖSTANSJÖ 10:5 i Härjedalen kommun ligger 7 km från Lillhärdal, där skola F-6, vårdcentral samt livsmedelsbutik finns. Ytterligare utbud och service finns i centralorten Sveg, c:a 39 km från värderingsobjektet. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppfört med källargrund, fasad av träpanel, fönster med 2-glas av isolertyp och yttertak av plåt. Boarean uppgår till 94 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 55 m².

Det finns även en friggebod på tomtmarken.

Markarealen uppgår till 2 498 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 660
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,16

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 2025-11-12 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. 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 utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 498 m ²
Obebyggda delar	Gräsmatta, buskar och träd
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse och skog/natur
Avstånd	39 km till kommunens centralort Skola F-6, livsmedelsbutik och vårdcentral finns 7 km bort i Lillhärdal. Ytterligare utbud och service finns 39 km bort i centralorten Sveg.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Gemensamt	Källa: Fastighetsägaren
	Hushållen i byn Östansjö tar dricksvatten från gemensamt förvaltd anläggning	
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
	Slamtömning utförs 1 g/år.	
Bredband via fiber	Nej	Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1953	Källa: Metria
Boarea	94 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	55 m ²	
Våningar	Två plan med källare	

Källarvåning	Gång, tvättstuga, matkällare, hygienrum, pannrum och förråd
Entréväning	Hall, vardagsrum, 1 sovrum, kök, hygienrum, garderober och städskrubb
Våning 1 tr	Gång, 2 sovrum, hygienrum, balkong och garderober/förråd
Grund	Källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, isolerglas, vita
Yttertak	Plåt. Hängränna på en långsida ej korrekt uppfäst
Balkong & uteplats	Balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och vinyl
Vägg	Tapet
Tak	Vitmålade skivor
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till el-/olja kombipanna (CTC 1100). <i>Källa: Fastighetsägaren</i> Endast el-patron i pannan används idag. (Funktionskontroll av pannans oljebrännare rekommenderas. Oljetank finns.). Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Fuji Electric). <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Electrolux), diskmaskin (Bosch, bänkmödel), kyl/frys (Electrolux) Frysdelen i kyl/frys är trasig Normal standard, normalt skick
Hygienrum	Dusch på källarvåning, golv golvplattor av svart plast på betonggolvet, väggar målade betong Dusch Låg standard, normalt skick
Hygienrum 2	WC på entréväning, golv plastmatta, väggar kakel WC, tvättställ Spolning ur funktion

	Normal standard, normalt skick
Hygienrum 3	WC på våning 1 trappa
	WC, tvättställ
	Normal standard, normalt skick. Mycket litet wc
Tvättstuga	Tvättmaskin (Whirlpool)
	Golv betong, väggar betong
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Äldre standard, Ej renoverat i senare tid. Till stor del bristfälligt underhåll.

5.5 Övrig byggnad

Friggebod	El indraget
	Avstannat byggprojekt. Används som förråd.
	Ej färdiginredd. Avstannat projekt., sämre skick. Läckage från tak där takplåt saknas är täckt med presenning
	Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Finns, Länsförsäkringar	Källa: Fastighetsägaren
------------	-------------------------	-------------------------

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 del-marknad, 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. VärderingsInstituttet 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 2025-07-24, 269 220 SEK (Beslutsnummer 12254075604): 2025-07-28, D-2025-00266121:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 27 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	10 500 kr	1954-03-19	54/208	
2	3 900 kr	1954-11-05	54/1048A	
3	11 100 kr	1954-11-05	54/1048B	
4	1 500 kr	1954-12-27	54/1186	

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS-ÖSTANSJÖ GA:2

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 216 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 174 000 kr

varav mark 42 000 kr

7.8 Övrigt

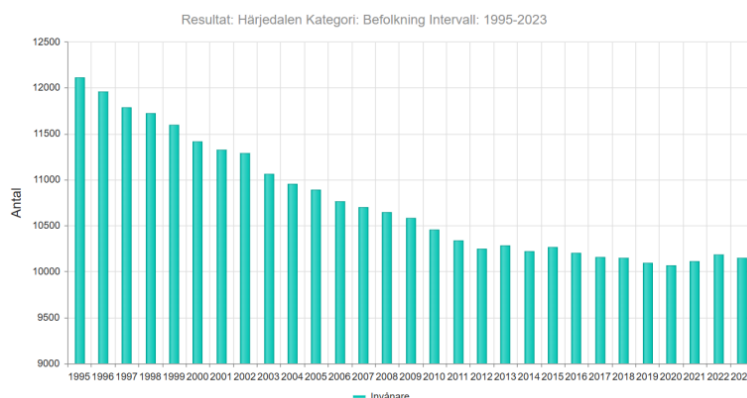
Ingen inskriven information hittades

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

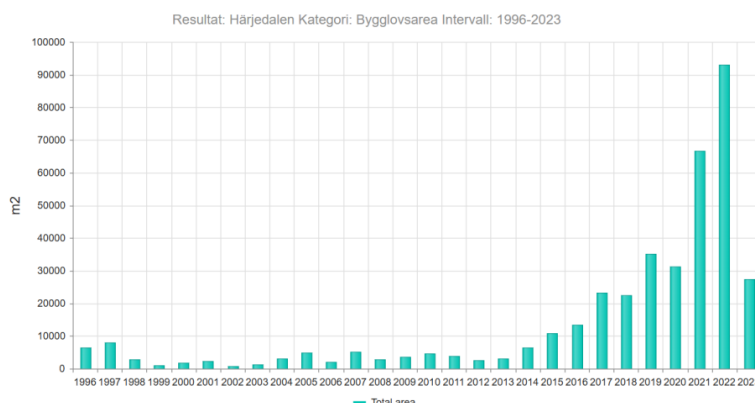
Härjedalens kommun har en yta på cirka 11 860 km², vilket gör den till en av Sveriges största kommuner till ytan. Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Sverige och Norge genom riksväg 84 och riksväg 45, som passerar genom kommunen och kopplar Härjedalen till omkringliggande områden. Härjedalens kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett bussnätverk som täcker transport inom och utanför kommunen. Närmaste järnvägsstation finns i Ljusdal, cirka 110 km från Sveg, med tågförbindelser till bland annat Stockholm och Sundsvall. Sveg har en flygplats, Sveg-Härjedalen Airport, som erbjuder flygförbindelser till Stockholm. För internationella flygresor används ofta Åre Östersund Airport, belägen cirka 2,5 timmar med bil från Sveg. 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 och Region Jämtland Härjedalen. Turismen och besöksnäringen spelar en central roll i kommunens näringsliv, 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 friluftssarrangemang, 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.

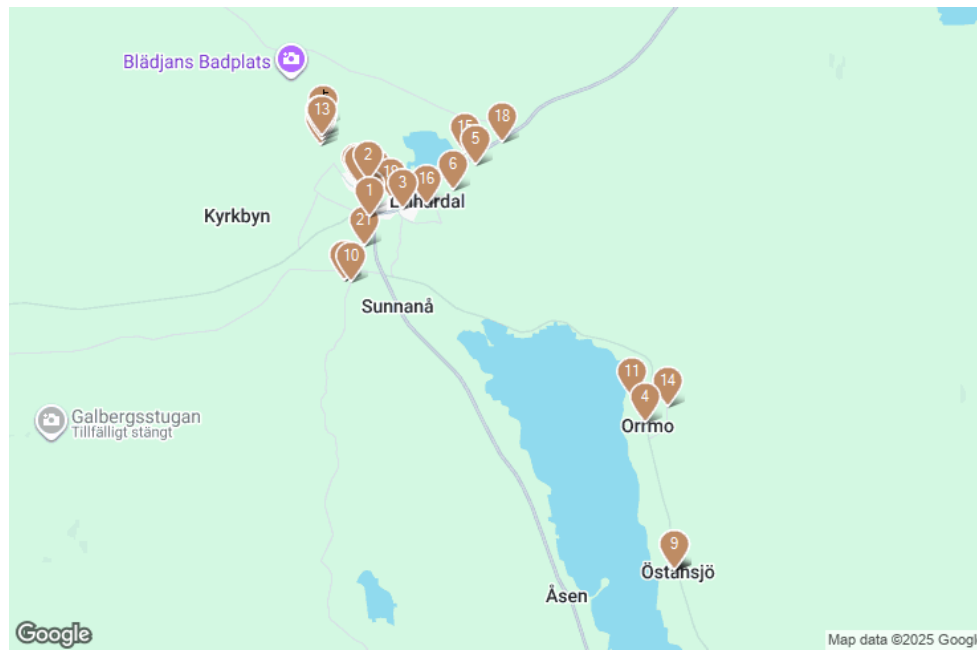
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat med under 1 000 m² (år 2014) till över 90 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

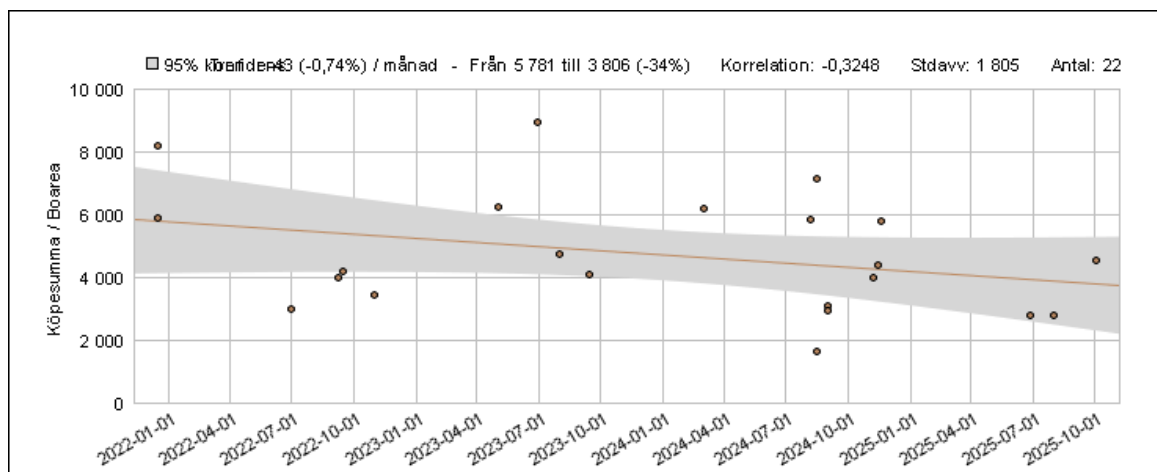


8.2 Ortsprisanalys

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 56 - 135 m², standardpoäng 17 - 37, byggår 1874 - 1992, areal tomt 702 - 13 976 m² under perioden 2021-12-15 och framåt.

Sökningen genererade 19 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 200 000 - 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 652 - 8 181 kr/m² med medel 4 636 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,8 - 2,8 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Härjedalen	Orrmo 7:8	2023-08-01	135		31	1943	2 316	E	L	2,4	4 740	640 000
Härjedalen	Lillhärlds Kyrkby 19:13	2022-11-01	130		37	1930	868	E	L	1,4	3 461	450 000
Härjedalen	Nordanhån 1:14	2024-11-15	125	80	29		4 620	N	L	1,5	4 400	550 000
Härjedalen	Kyrkheden 1:21	2024-09-01	121	3	30	1974	1 384	E	L	1,0	3 099	375 000
Härjedalen	Lillhärlds-Östansjö 2:17	2024-08-16	121	67	24	1952	2 020	E	L	0,8	1 652	200 000
Härjedalen	Orrmo 8:12	2024-11-18	120	72	24	1960	3 500	E	L	2,5	5 791	695 000
Härjedalen	Kyrkheden 1:41	2025-08-01	120	20	26	1976	858	E	L	1,0	2 800	336 000
Härjedalen	Kyrkheden 1:22	2024-09-02	118		28	1974	1 361	E	L	1,0	2 966	350 000
Härjedalen	Sunnanå 19:8	2021-12-15	110		31	1992	3 800	N	L	2,0	8 181	900 000
Härjedalen	Lillhärlds Kyrkby 4:20	2023-05-03	104	47	33	1981	805	E	L	1,8	6 250	650 000
Härjedalen	Lillhärlds Kyrkby 4:41	2022-09-09	100	53	29	1989	702	E	L	1,1	4 000	400 000
Härjedalen	Kyrkheden 1:5	2022-07-01	100	50	28	1953	1 416	E	L	1,3	3 000	300 000
Härjedalen	Lillhärlds Kyrkby 17:7	2025-10-03	77	77	29	1957	1 568	E	L	1,4	4 545	350 000
Härjedalen	Sunnanå 19:13	2024-03-01	76	9	29		2 463	E	L	2,2	6 184	470 000
Härjedalen	Sunnanå 19:13	2021-12-15	76	9	29		2 463	E	L	2,1	5 921	450 000
Härjedalen	Lillhärlds Kyrkby 15:5	2024-11-08	75	70	26	1958	2 350	E	L	1,4	4 000	300 000
Härjedalen	Lillhärlds Kyrkby 39:12 M.f.	2023-09-14	73		23	1874	13 976	E	L	2,0	4 109	300 000
Härjedalen	Orrmo 5:10	2024-08-06	65		17	1976	3 003	N	L	2,6	5 846	380 000
Härjedalen	Sunnanå 19:7	2024-08-15	56	44	26	1930	13 387	E	L	2,8	7 142	400 000
Medel											1,7	4 636

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet har ett relativt bra läge med avseende såväl på avståndet till landsvägen som löper genom byn som en viss sjöutsikt. Det uppvisar en äldre standard invändigt. Ej invändigt renoverat i senare tid. Utvändigt underhåll är eftersatt. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 250 000 kr, motsvarande 2 660 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 200 tkr - 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 660
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,16

Sundsvall 2025-11-20

VärderingsInstituten Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Bostad. Fasad mot syd. Balkong. Ingång till källartrappa.



Bostad. Fasadhörn mot sydväst. Vidbyggd altan, vilken ej nås från bostadens insida.



Bostad. Fasadhörn mot nordväst. Vidbyggd altan vilken ej kan nås från bostadens insida.



Bostad. Fasadhörn mot nordost.



Trädgård med gräsmatta, buskar och träd. Vy mot öster och landsväg.



Trädgård med gräsmatta, buskar och träd. Vy mot norr.



Friggebod. Avstannad färdigställning.
Presenning över takyta utan takplåt där
vatten läckt in.



Trädgård med utegrill, gräsmatta, buskar och
träd. Vy mot norr.



Friggebod



Ej uppfäst hängränna

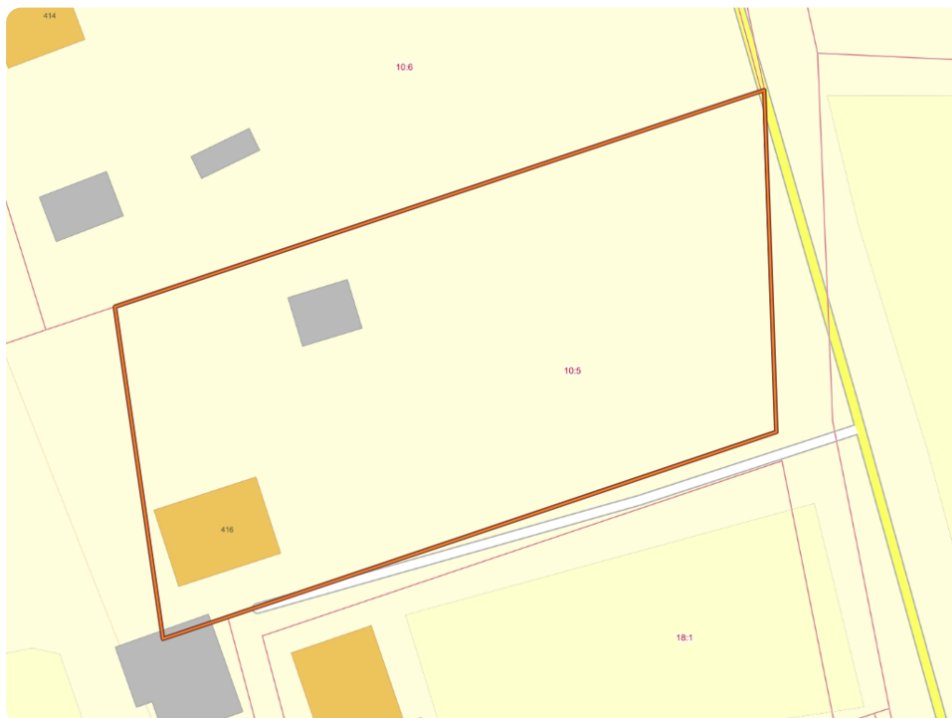


Sluttande altangolv.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

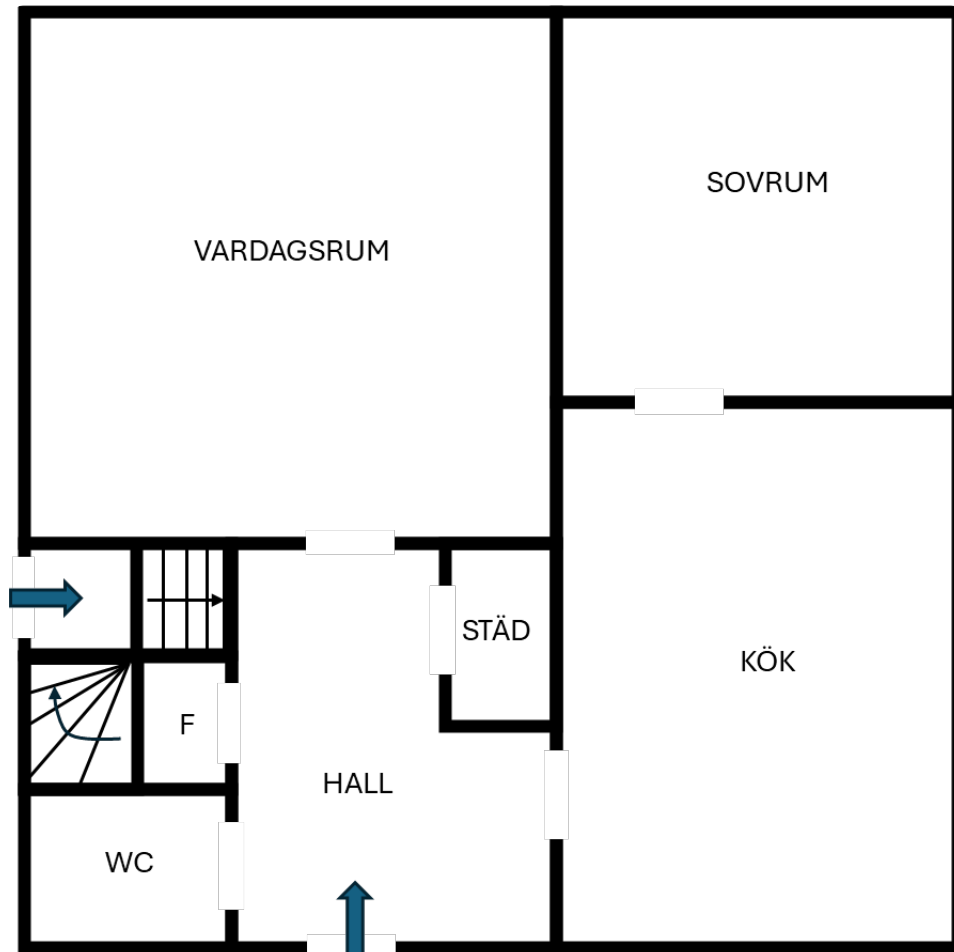


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

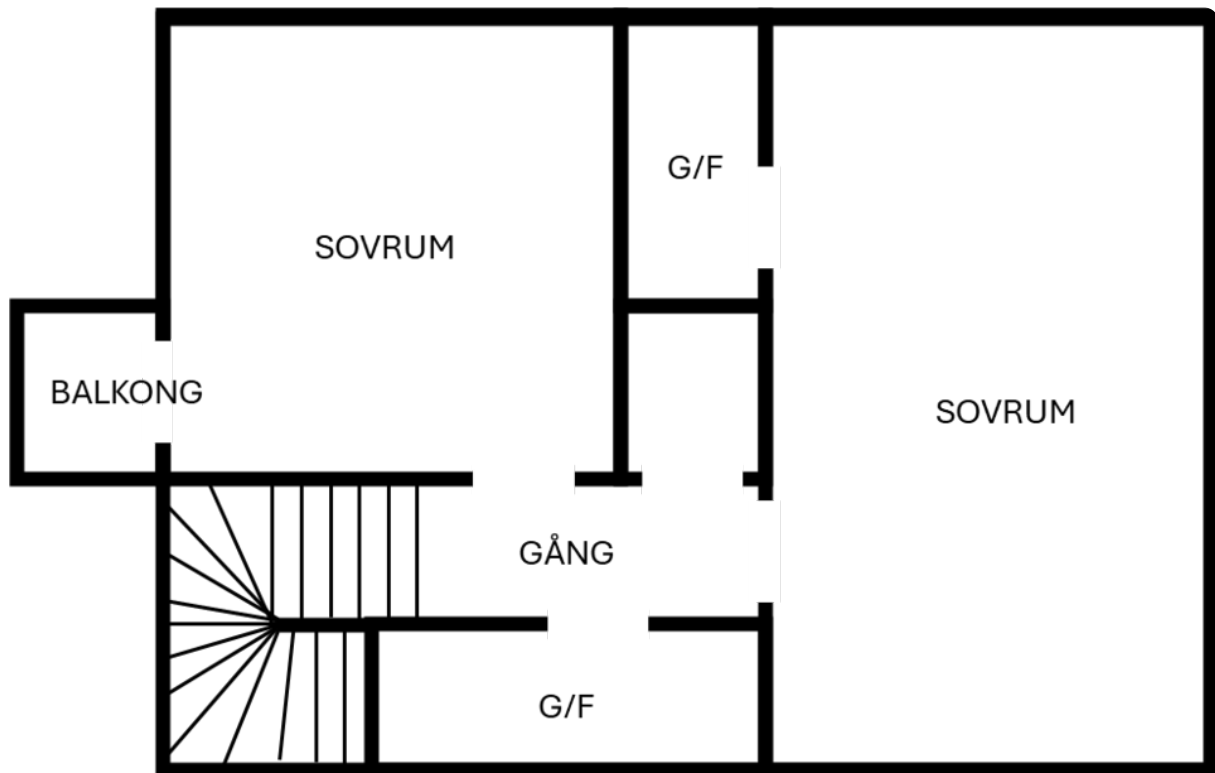


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.