

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BERG

Fastighetsbeteckning

SÖLVBACKEN 5:11

Värdetidpunkt

2025-11-18



Huvudbyggnad med inglasad altan och badtunna

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	16
	Bilaga II Kartor	17
	Bilaga III Planritning	19

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 2025-11-18.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BERG SÖLVBACKEN 5:11
Adress	Uppgift saknas
Område	Gamla Fittjebodarna, Oviken
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1749-25-23
Nybyggnadsår	okänt
Värdeår	okänt
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

2.2 Allmän beskrivning

BERG SÖLVBACKEN 5:11 i Berg kommun ligger lantligt och avskilt i Gamla Fittjebodarna, 41 km från centralorten och med 32 km till annan service. Omgivningen utgörs av skog/natur och gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan samt loft. Uppförd med plintar, fasad planktimmer, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppskattas till ca 19 m², fördelat på 1 rum med köksvrå och sovloft.

Det finns även övriga byggnader såsom utedass.

Markarealen uppgår till 8 750 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
150 000 KRONOR
Etthundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 125 tkr - 175 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 895
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,42

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-18 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 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.

Uppgift om bygglov saknas. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	8 750 m ²
Obebyggda delar	Naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Avskilt läge med skog/natur och gles bebyggelse
Avstånd	41 km till kommunens centralort 32 km till Myrviken där förskola, skola, hälsocentral samt livsmedelsbutik mm. finns. Ytterligare service finns i centralorten Svenstavik

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El saknas
Vatten	Vatten saknas Ägaren synes provisoriskt hämtat vatten från intilliggande dike/källa. Kvalitet/utförande okänt, vidare undersökning rekommenderas
Avlopp	Avlopp saknas Ej godkänd avloppslösning där gråvatten leds ut på marken under huset
Bredband via fiber	Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår okänt	
Boarea	19 m ²	Källa: Besiktning
	Uppskattad area vid besiktningen	
	Fördelat på 1 rum och köksvrå	
Biarea	0 m ²	

Våningar	Ett plan samt loft
Entréväning	Allrum, hygienrum och sovloft
Grund	Plintar
Stomme	Trä
Fasad	Planktimmer
Fönster	2-glas
Yttertak	Plåt
Balkong & uteplats	Inglasad altan och altan med vedeldad badtunna
Invändiga ytskikt	
Golv	Trägolv
Vägg	Panel
Tak	Panel
Eldstad	Vedeldat bastuaggregat
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Enkel liten köksdel med diskho. Inget indraget vatten eller godkänt avlopp
	Låg standard, normalt skick
Hygienrum	Bastu/dusch, golv plastmatta och klinker, väggar Träpanel
	Duschkabin, vedeldad bastu
	Inget indraget vatten eller godkänt avlopp
	Låg standard, normalt skick
Helhetsintryck	Låg standard, normalt skick. Enklare mindre fritidshus utan el och VA.

5.5 Övrig byggnad

Utedass	Plint, planktimmer, plåttak
	Låg standard, normalt skick
	Byggnadsarea: 3 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas
------------	--------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-07-11, 21 465 SEK, beslutsnummer 12253974799: 2025-07-14, D-2025-00251930:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 0 inteckningar om 0 kr.

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 62 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

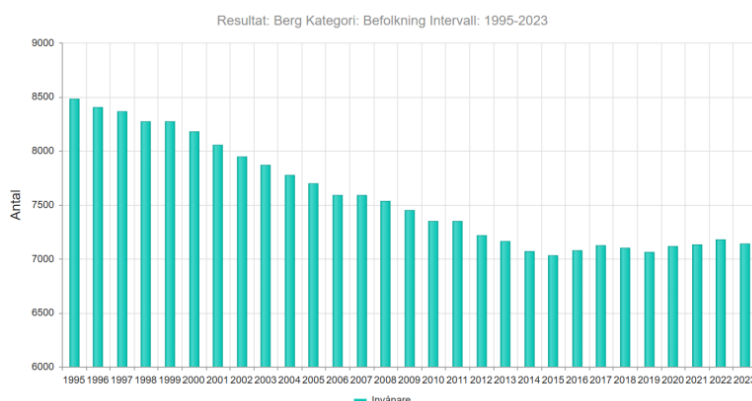
varav mark 62 000 kr

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

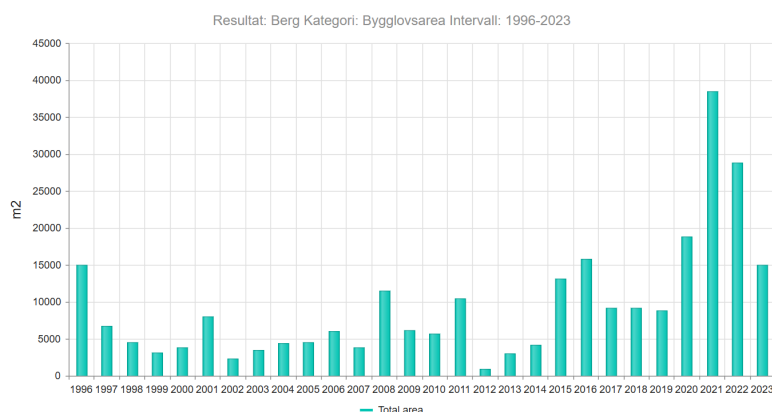
Bergs kommun har en yta på cirka 6 145 km². Kommunen har vägförbindelser till andra delar av Jämtland och Sverige genom E45 och länsväg 321, som passerar genom kommunen och kopplar Berg till omkringliggande områden. Bergs kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett bussnätverk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

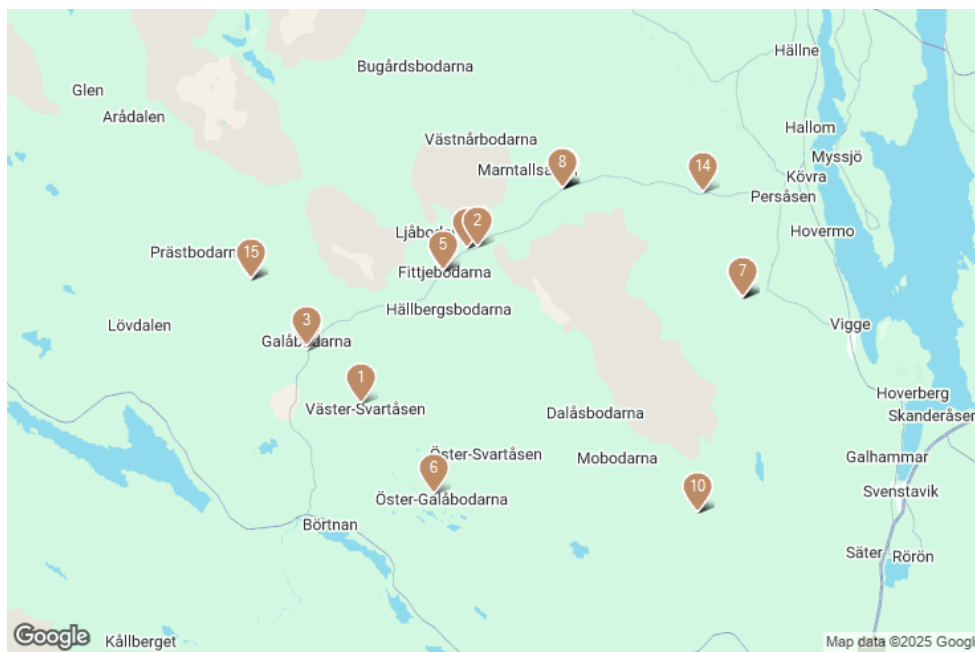
Byggande i kommunen

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:

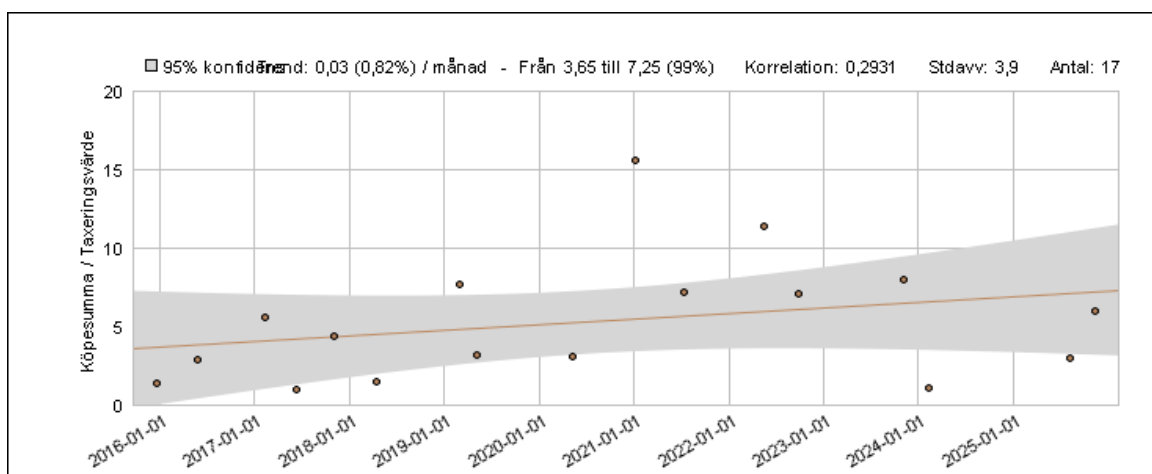


8.2 Ortsprisanalys

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/Taxeringsvärde. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/taxeringsvärde över tid, samt dess spridning. Materialet har gallrats och omfattar fastigheter småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (typkod 213), areal tomt 998 - 4 852 m² under perioden 2015-12-21 och framåt.

Sökningen genererade 13 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 40 000 - 200 000 kr. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 8,0 med medel 4,3, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Berg	Landsom 1:12	2025-08-07					3 222	E	L	3,0		150 000
Berg	Ovikens-Gärde 1:11	2023-11-03					2 394	E	L	8,0		200 000
Berg	Sölvbacken 4:13	2022-09-26					1 265	E	L	7,1		100 000
Berg	Dalåsen 3:15	2021-07-10					1 498	N	L	7,2		180 000
Berg	Åbbåsen 4:10	2020-05-08					1 507	E	L	3,1		40 000
Berg	Bergsbyn 4:14	2019-05-08					4 852	E	L	3,2		120 000
Berg	Sölvbacken 4:18	2019-03-01					1 515	E	L	7,7		100 000
Berg	Sölvbacken 5:7	2018-04-13					3 220	E	L	1,5		100 000
Berg	Dalåsen 3:15	2017-11-01					1 498	N	L	4,4		110 000
Berg	Persåsen 8:5	2017-06-13					2 300	N	L	1,0		71 000
Berg	Borgen 5:6	2017-02-13					998	E	L	5,6		185 000
Berg	Kövra 1:32	2016-05-27					1 583	E	L	2,9		119 000
Berg	Kövra 1:31	2015-12-21					1 680	E	L	1,4		60 000
Medel										4,3		

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 större tomt än jämförelseobjekten. Läget är normalt bra för området. Byggnaden är liten och har låg standard och normalt skick. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms sammantaget ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 150 000 kr, motsvarande 7 895 kr/m² och K/T 2,42.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

150 000 KRONOR

Ett hundrafemtio tusen kronor

Bedömt värdeintervall 125 tkr - 175 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 895
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	2,42

Sundsvall 2025-12-01

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Entré huvudbyggnad



Tomten



Utedass



Baksidan av huvudbyggnad



Vy från vägen

Sid 17 (19)



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.