

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Åre

Stamgårde 4:179

Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Timrad fasad i orangebrun färg med vita detaljer, trädäck.

Företag

Adress

Värderingsinstitutet Norra AB

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

Hemsida

E-post

026-10 29 04

www.properate.se

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Åre Stamgärde 4:179	Lagfaren ägare	F-1197-25-23
Objektets adress	Åvägen 26 837 96 Undersåker	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-06-03

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 2007. Uppförd i 1,5 våning
Boarea	90 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök
Biarea	17 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1499 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta och naturmark
Belägenhet	Värderingsobjektet är strandnära beläget vid Indalsälven ca 2 km från Undersåker och ca 1,5 mil från Åre, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och naturmark. Förskola, skola (F-6) och livsmedelsbutik mm finns i Undersåker. Ytterligare utbud med service finns i Åre med hälsocentral mm.
Övrig byggnad	Grillkåta och förråd på totalt ca 17 kvm byggnadsarea, enligt okulärbesiktning.
Övrigt	

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

3 900 000 kronor

Bedömt värdeintervall 3 600 000 – 4 200 000 kronor

Kr/kvm Boarea	43 333 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,16
---------------	---------------	------------------------------------	------

Östersund 2025-06-11

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Peter Norum

Fastighetsvärderare

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & 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 exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). 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. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

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 bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Peter Norum i närvaro av personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten (enligt kommunen)*
Avlopp	Kommunalt avlopp (enligt kommunen)*
Bredband (fiber)	Ja (enligt fastighetsägaren)
Övrigt	Grundvattenskydd: Undersåker Akt: 2321-P2017/11 *)Fastigheten har även andel i gemensamhetsanläggning avseende VA-ledningar samt pumpstation, fram till kommunal förbindelsepunkt, se vidare avsnitt "Ekonomiska data".
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		2007 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta Trä Timmer/timmerpanel 2-glas. Färg vit Plåt, vindskivor i visst målningsbehov Direktverkande el, radiatorer samt luft/luftvärmepump (IVT). Kamin. Godkänd funktion av rökkanaler ej verifierad, vidare teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation -
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, toalett, dusch/tvättstuga, förråd, sovrum, kök med matplats samt vardagsrum Våning 1 trappa med allrum och två sovrum
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök. Med matplats. Normal standard, bra skick Ljusa skåpluckor. Spishäll, ugn (Whirlpool), fläkt (Whirlpool), kyl/frys integrerad, diskmaskin integrerad (Whirlpool)
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med strukturtapet. Golv med klinker. Normal standard och skick. Tvättställ och toalett
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Dusch med glasskjutdörr. Vägg med kakel. Golv med klinker. Normal standard och skick Tvättställ och dusch
Tvättstuga	Utrustning	Tvättstuga i anslutning till dusch med tvättmaskin (Whirlpool) och varmvattenberedare (Metro Therm)
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Laminat och klinker Målad träpanel Målad träpanel
Övrigt		Balkong och uteplats med trädäck på lång- och kortsidan av huset
Standard/skick		Modern byggnad med huvudsakligen normal standard och skick.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förråd	Förråd med okänt byggnadsår. BYA uppskattad till ca 9 kvm. Stomme av trä på plintgrund med fasad i träpanel samt plåttak. Ej isolerat. Nyttjas idag som förråd. Byggnad i enklare standard i normalt till bitvis sämre skick, visst behov av målning utvändigt. Uppvärmning saknas. Provisoriskt dragen elskarvsladd till byggnad.
Grillkåta	Grillkåta med okänt byggnadsår. BYA uppskattad till ca 8 kvm. Byggnad i trä med shingeltak. Normalt skick med visst målningsbehov

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 3 375 000 kr, varav byggnad 2 077 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 1 298 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 2 100 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Åre Stamgårde GA:28. Ändamål: Vatten-och avloppsledningar samt pumpstation
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 2321-2017/56.1, Ändamål: Vatten och avloppsledning, last.
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besikten var byggnaderna / markområden normalt möblerade 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2023-06-09 och framåt med en boarea mellan 40 och 180 kvm, tomtareal upp till 5 000 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 1 400 000 – 6 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 17 000 – 48 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,9-2,9, med en genomsnittlig nivå på 1,5 (taxering 2024) den senaste tiden.

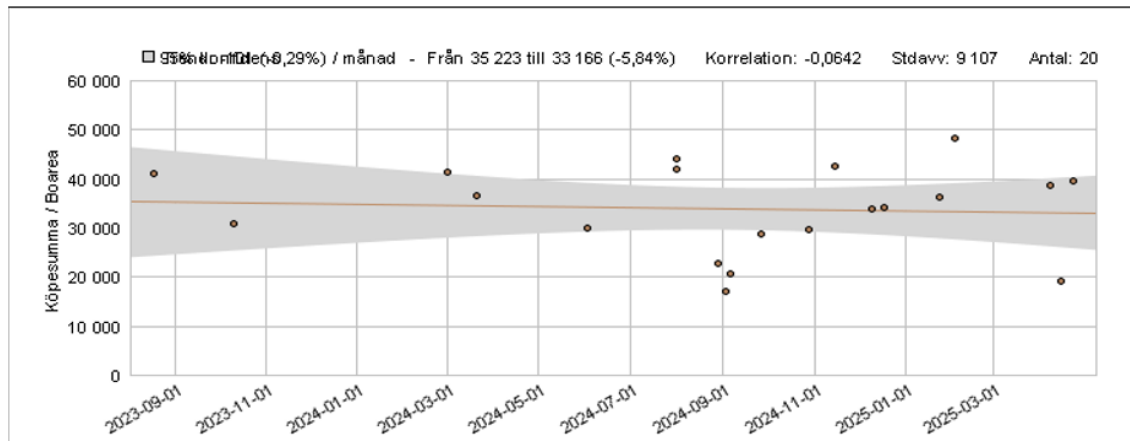


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Varav fastigheter med nyare byggår, från år 2000 och framåt, har sålts i nivå ca 29 700 – 42 700 kr/m² och K/T 1,2-1,5 (tax 2024).

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra strandnära läge med utsikt över Indalsälven. Byggnaden är modern med normal standard. Värdet bedöms sammantaget återfinnas i den övre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad. Entré mot sydost med farstuvist.

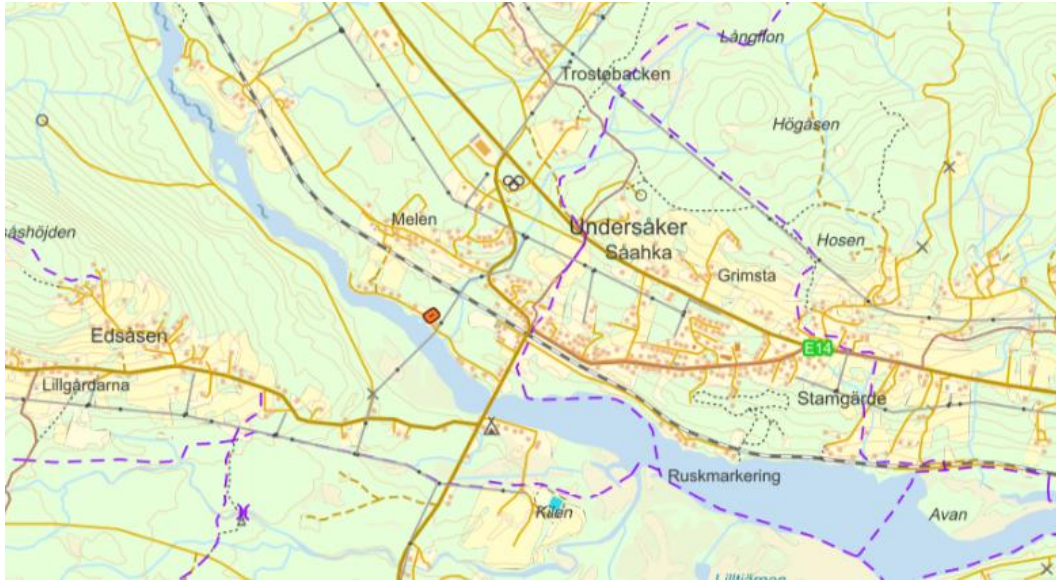


Foto, vy mot baksidan av tomten. Med grillkåta, förråd samt hundgård.



Foto, vy mot Indalsälven, samt del av fastighetens gräsmatta.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

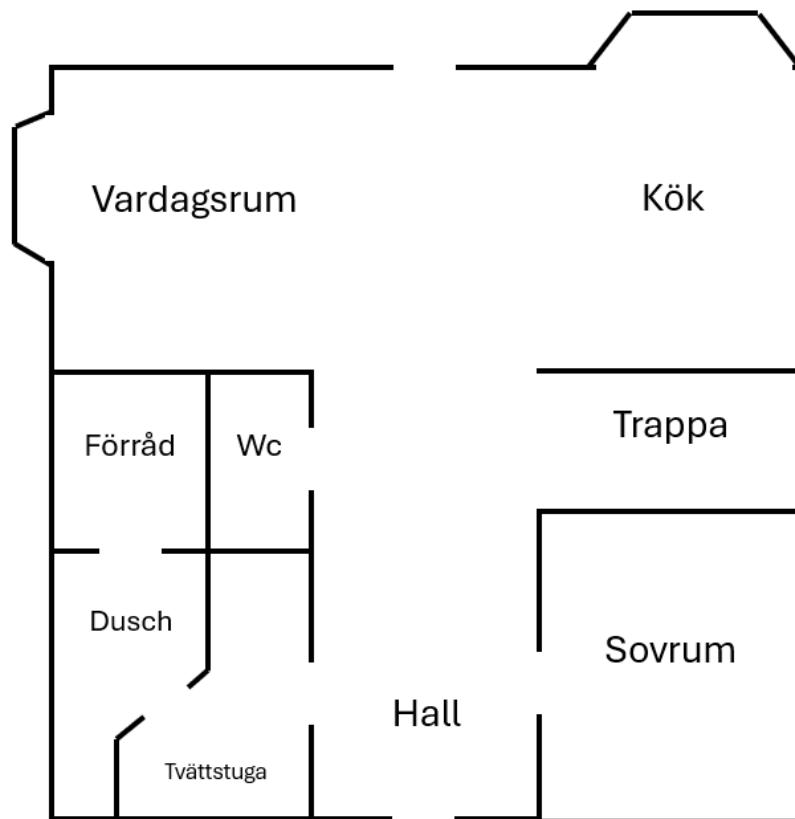


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

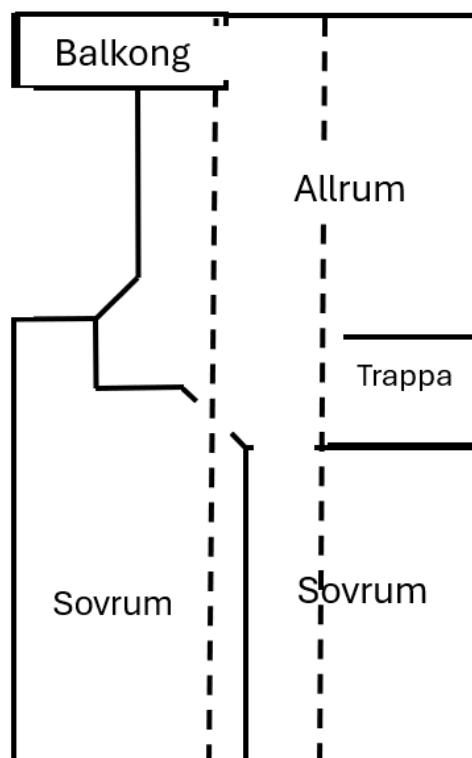


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planskiss, övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-22

Fastighet

Beteckning Åre Stamgärde 4:179	UUID: 909a6a84-c897-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2017-09-11
Nyckel: 230135173	Län- och kommunkod 2321	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-03-26
Distrikt Undersåker Socken: Undersåker	Distriktskod 322022	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-21

Adress

Adress Åvägen 26 837 96 Undersåker	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7022095.8	411042.6	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 499 kvm	1 499 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2013-06-03	13/8693
Bodelning pga. samboförhållandes upphörande: 2013-02-08 Ingen köpeskilling redovisad.			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-24, 1 970 436 sek jämte ränta och kostnader beslutsnummer 01-158812-25	2025-03-25	D-2025-00102977:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/4635 Avser inteckning d-2021-00054492:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 2.100.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
----	--------	-----------------	-----

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	2.000.000 SEK	2008-03-18	08/4635
2	100.000 SEK	2021-02-11	D-2021-00054492:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten-och avloppsledning	Last	Officialservitut	2321-2017/56.1 Akt
Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering			
Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya vatten-och avloppsledningar i den ungefärliga sträckningen e-f, från förgreningspunkten e till blivande stamgärde 4:212s östra fastighetsgräns enligt karta, aktilaga ka1.			

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Naturvårdsbestämmelser	Datum	Akt
Grundvattenskydd: Undersåker	2016-12-12 Laga kraft: 2016-12-12	2321-P2017/11 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
718618-7				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	3.375.000 SEK	2.077.000 SEK	1.298.000 SEK	
Taxerad Ägare				
Andel				
Juridisk form				
Ägandetyp				
Värderingsenhet småhusmark 300595205.				
Taxeringsvärde 1.298.000 SEK	Riktvärdeområde 2321019	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig		
Tomtareal 1 499 kvm	Strand (Strandnära) högst	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		

	75 m utan egen strand	
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 300595206.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 2.077.000 SEK	Total standardpoäng 29
Bostadsyta 90 kvm	Biutrymmesyta 17 kvm	Värdeyta 93 kvm
Nybyggnadsår 2007	Tillbyggnadsår	Värdeår 2007
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Åre Stamgärde GA:28

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2007-12-19	2321-07/81 Akt
Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering	2010-06-01	2321-09/142 Akt
Fastighetsreglering Anläggningsåtgärd	2017-09-11	2321-2017/56 Akt

Ursprung

Åre Stamgärde 4:10

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet **Kontorbeteckning:** Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63