

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BERG

Fastighetsbeteckning

ÅSARNE-ÖSTERÅSEN 2:156

Värdetidpunkt

2025-11-17



Foto huvudbyggnadens entré med rödmålad fasad med vita detaljer

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	18
	Bilaga III Planritning	21

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-17.

1.4 Särskilda förutsättningar

För fastigheten finns förbehåll om överlåtelse. Denna värdebedömning förutsätter dock att värderingsobjektet kan överlätas på en fri och öppen marknad.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	BERG ÅSARNE-ÖSTERÅSEN 2:156
Adress	Centrumvägen 8 84551 Åsarna
Område	Åsarna
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1826-25-23
Nybyggnadsår	1957
Värdeår	1957
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

ÅSARNE-ÖSTERÅSEN 2:156 i Berg kommun ligger i Åsarna ca 15 km från centralorten Svenstavik. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad puts och träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 107 m², fördelat på 4 rum och kök.

Markarealen uppgår till 1 160 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård och gräsmatta.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

375 000 KRONOR

Trehundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 350 tkr - 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	3 505
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,23

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 2025-11-17 av Peter Norum. 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1956-11-24	23-ÅSA-108:1
-	Laga kraft: -	
-		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	1 160 m ²
Obebyggda delar	Trädgård och gräsmatta
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor
Avstånd	15 km till kommunens centralort
	I Åsarna finns förskola, skola, livsmedelsbutik och restaurang mm. Större utbud av service finns i centralorten Svenstavik

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät
Äldre el

Vatten Kommunalt

Avlopp Kommunalt

Bredband via fiber Ja

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 1957

Källa: Metria

Boarea 107 m²

Källa: Metria

Fördelat på 4 rum och kök

<i>Biarea</i>	0 m ²
<i>Våningar</i>	Ett plan med källare
<i>Källarvåning</i>	Pannrum, tvättstuga, förråd, allrum, bastu och garage
<i>Entréväning</i>	Hall, hygienrum, kök, vardagsrum och 3 sovrum
<i>Grund</i>	Källargrund. Äldre, delvis sämre skick invändigt
<i>Stomme</i>	Betong och trä
<i>Fasad</i>	Puts och träpanel. Färgsläp puts
<i>Fönster</i>	2-glas, vita. Äldre fönster, problem att stänga vissa, altandörr endast enkelglas
<i>Yttertak</i>	Plåt. Äldre tak
<i>Balkong & uteplats</i>	Uteplats
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Plastmatta, parkett och laminat. Äldre skick
<i>Vägg</i>	Målade, tapet och bröstpanel. Äldre skick
<i>Tak</i>	Målat och skivor. Äldre skick, spricka i vardagsrum
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem via radiatorer till äldre vedpanna. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Avstängt/ur funktion, används ej enligt fastighetsägaren. Istället används elradiatorer.
<i>Eldstad</i>	Öppen spis Ej godkänd att elda i enligt fastighetsägaren, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Electrolux), köksfläkt, kyl/frys Kök i vinkel med gråa luckor Normal standard, äldre skick
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch, golv klinker, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick. Tak/lister ovanför dusch i sämre skick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Cylinda), torkskåp, tvättbänk Tvättstuga i källaren Golv betong, väggar betong

	Normal standard, sämre skick
<i>Helhetsintryck</i>	Normal standard, normalt/sämre skick. Äldre hus med delvis eftersatt underhåll, trasig vedpanna.

5.5 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Uppgift saknas
-------------------	----------------

5.6 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 2025-07-30, 319.645 SEK beslutsnummer 12254126183: 2025-08-01, D-2025-00271043:1
Utmätning 2025-07-30, 319.645 SEK beslutsnummer 12254126225: 2025-08-01, D-2025-00271040:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 80 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	29 000 kr	1989-04-05	89/1501	
2	10 000 kr	1989-04-05	89/1503	
3	41 500 kr	1989-04-05	89/1505	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
BERG ÅSARNE-ÖSTERÅSEN GA:5

Ändamål vägförening

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 305 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 229 000 kr

varav mark 76 000 kr

7.5 Övrigt

För fastigheten finns förbehåll om överlåtelse

Förbehåll om överlåtelse, inteckning, pantsättning akt: 03/10079, rättat d-2016-00404318:3

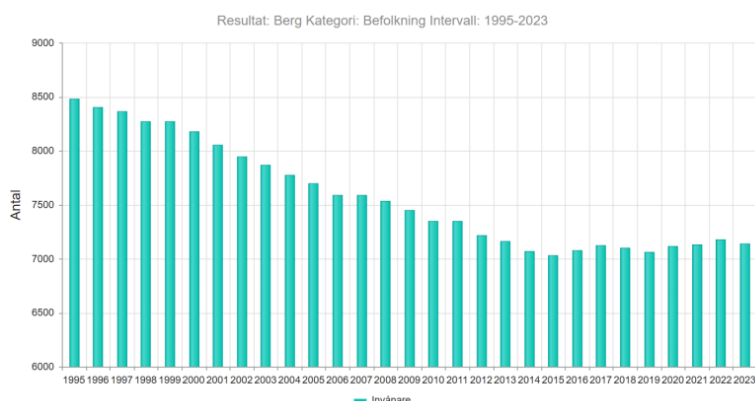
Förbehåll om överlåtelse, inteckning, pantsättning akt: 03/10077, rättat d-2016-00404318:2

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

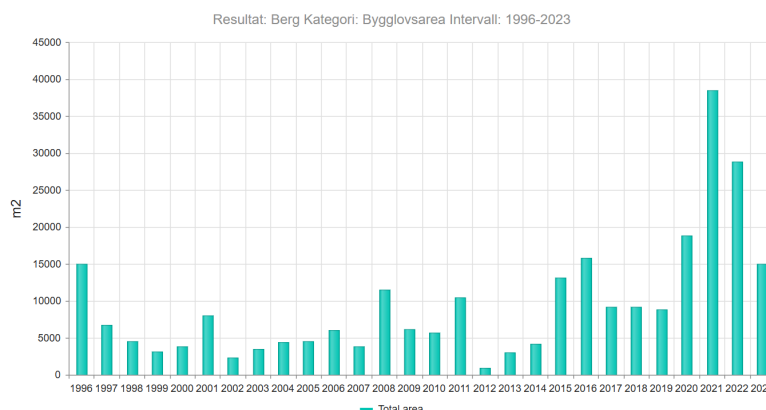
Bergs kommun har en yta på cirka 6 145 km². Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Jämtland och Sverige genom E45 och länsväg 321, som passerar genom kommunen och kopplar Berg till omkringliggande områden. Bergs kommun samarbetar med Länstrafiken Jämtland och tillhandahåller ett bussnätverk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

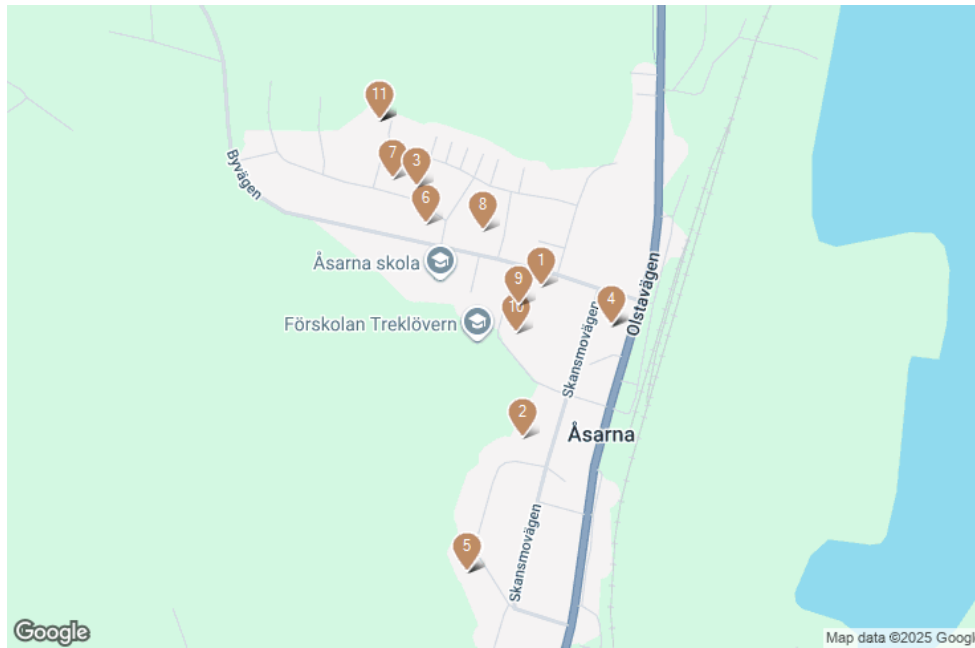
Byggande i kommunen

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:

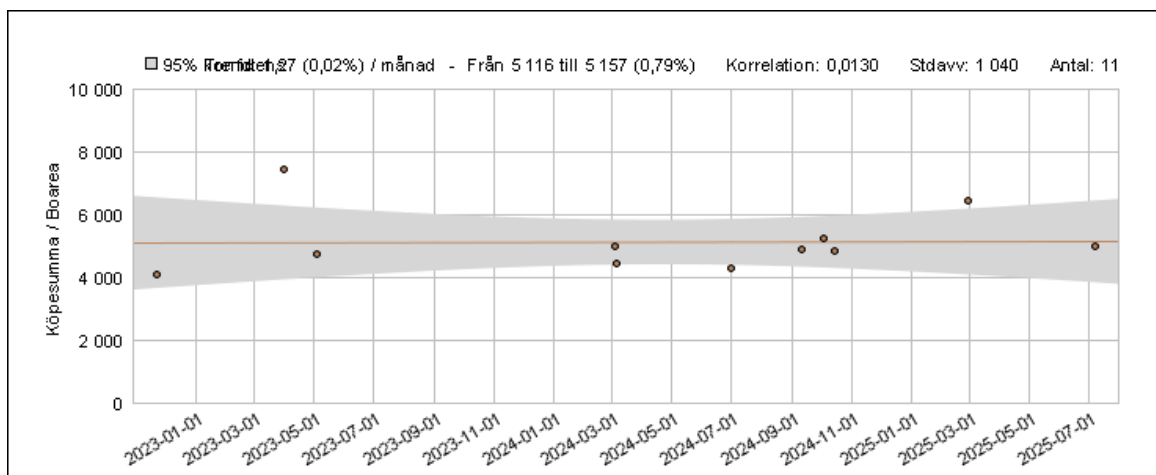


8.2 Ortsprisanalys

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/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 77 - 143 m², standardpoäng 23 - 39, byggår 1920 - 1982, areal tomt 1 296 - 2 103 m² under perioden 2022-11-22 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 400 000 - 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 4 082 - 7 467 kr/m² med medel 5 138 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,1 - 2,5 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Berg	Åsarne-Österåsen 2:80	2025-07-07	80		23	1920	1 320	E	L	1,8	5 000	400 000
Berg	Åsarne-Österåsen 2:126	2025-02-28	90	60	34	1956	1 848	E	L	1,4	6 444	580 000
Berg	Åsarne-Österåsen 2:143	2024-10-14	93	52	34	1958	1 560	E	L	1,1	4 838	450 000
Berg	Åsarne-Österåsen 2:34	2024-10-03	143	47	37	1940	2 100	E	L	1,5	5 244	750 000
Berg	Åsarne-Österåsen 2:208	2024-09-11	130		28	1976	2 032	E	L	1,3	4 923	640 000
Berg	Åsarne-Österåsen 2:103	2024-07-01	110	90	27	1949	2 055	E	L	1,9	4 318	475 000
Berg	Åsarne-Österåsen 2:142	2024-03-06	134	16	39	1958	1 657	E	L	1,6	4 440	595 000
Berg	Åsarne-Österåsen 2:146	2024-03-04	80	62	31	1961	1 439	E	L	1,5	5 000	400 000
Berg	Åsarne-Österåsen 2:159	2023-05-04	105	65	29	1951	1 906	E	L	1,9	4 761	500 000
Berg	Åsarne-Österåsen 2:123	2023-03-31	77	20	32	1955	1 296	E	L	2,5	7 467	575 000
Berg	Åsarne-Österåsen 2:235	2022-11-22	134		31	1982	2 103	E	L	1,2	4 082	547 000
Medel										1,6	5 138	

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

Värderingsobjektets läge är normalt bra för området. Äldre hus med delvis eftersatt underhåll med trasig vedpanna, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 375 000 kr, motsvarande 3 505 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

375 000 KRONOR

Trehundrasjuttiofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 350 tkr - 400 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 505
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,23

Sundsvall 2025-11-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Husgavel med garage i källaren



Baksidan av huset med uteplats



Tomten

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

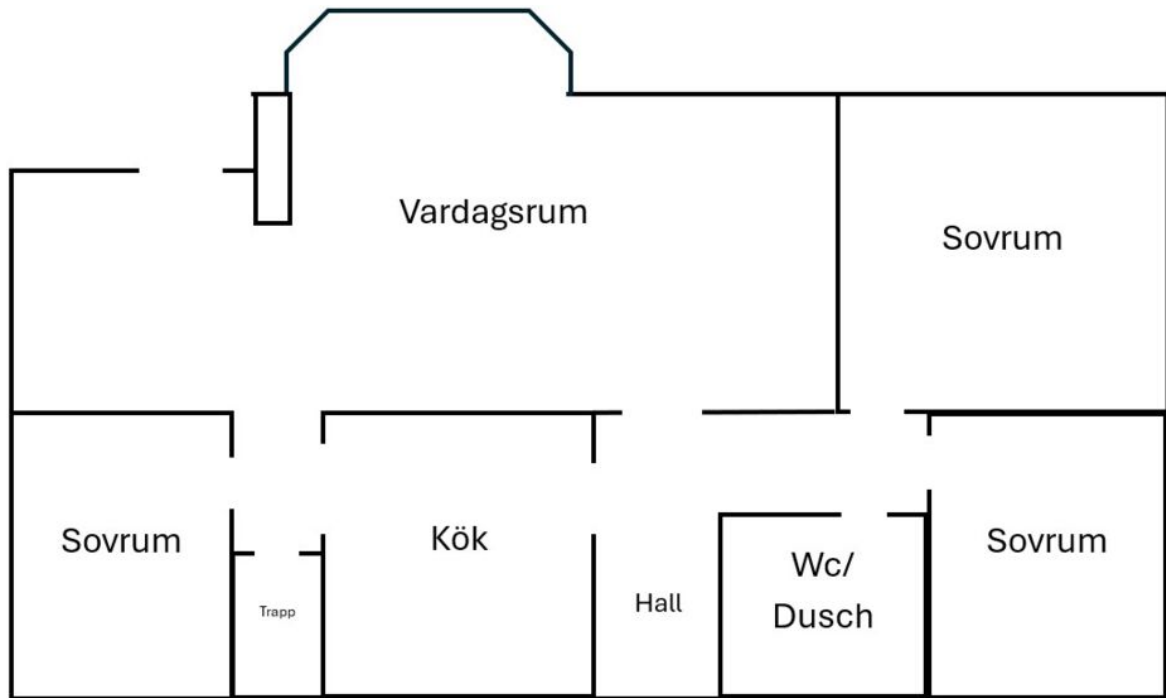


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.