

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

HÄRJEDALEN

Fastighetsbeteckning

LILLHÄRDALS KYRKBY 39:12, 39:18, 39:19

Värdetidpunkt

2025-11-20



Bostad med förstuga. Vy från sydväst. Högbevuxen trädgård.

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	6
4	Hållbarhet	7
5	Beskrivning värderingsobjekt	8
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	14
	Bilaga I Foton utvändigt	19
	Bilaga II Kartor	21
	Bilaga III Planritningar	23

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 2025-11-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY 39:12, 39:18, 39:19
<i>Adress</i>	Ängebyvägen 45 84295 Lillhärdal
<i>Område</i>	Lillhärdal
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>D-nr</i>	F-1871-25-23
<i>Nybyggnadsår</i>	1874
<i>Värdeår</i>	1929
<i>Typkod</i>	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

Värdeutlåtandet i denna rapport utgör ett gemensamt värde för de samintecknade och samtaxerade fastigheterna HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY 39:12, 39:18, 39:19 (Värderingsobjektet).

Värderingsobjektet ligger i Härjedalens kommun, c:a 1,5 km från Lillhärdal centrum, där skola F-6, vårdcentral samt livsmedelsbutik finns. Ytterligare utbud och service finns i centralorten Sveg, c:a 32 km från värderingsobjektet. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse med småhus och jordbruksfastigheter.

Fastigheten HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY 39:12 är bebyggd med ett friliggande hus i två plan samt liten källare, uppfört med krypgrund/källargrund, rappad fasad, fönster av kopplade 2-glas och yttertak av plåt. Boarean uppgår till 73 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m². Det finns även två uthusbyggnader på fastigheten. Obebyggda delar utgörs av högväxt trädgård och naturmark. Markarealen för denna fastighet uppgår till 1 930 m².

Fastigheten HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY 39:18 utgörs huvudsakligen av odlingsmark. Markarealen för denna fastighet uppgår till 4 856 m².

Fastigheten HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY 39:19 utgörs huvudsakligen av skog/naturmark. Markarealen för denna fastighet uppgår till 7 190 m².

Den totala markarealen för de tre fastigheterna uppgår till 13 976 m².

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

210 000 KRONOR

Tvåhundraotusenkronor

Bedömt värdeintervall 170 tkr - 250 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 877
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,27

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

Energideklaration utförd, giltig tom 2033-09-01, energiklass G.
Källa: Boverket.

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	13 976 m ²
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse, småhus-, lantbruksfastigheter och skog

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
	Begränsad maxeffekt hos kökets vägguttag för vitvaror enligt fastighetsägare. Kylskåp inkopplat med skarvsladd från hall.	
Vatten	Kommunalt	Källa: Fastighetsägaren
	Fast avgift per hushåll. Vattenmätare finns ej.	
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	2-kammarbrunn	Källa: Fastighetsägaren
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	Källa: Fastighetsägaren
	Telia meddelade 2025-10-27 att bredband och fast telefoni via kopparnätet inom kort tas ur bruk. Beslut om framdraging av fiber i området finns f.n. ej, enl. fastighetsägare.	

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1874, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	73 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Två plan med liten källare (matkällare)	

Entréväning	Hall, vardagsrum, sovrum, hygienrum, kök och förråd
Våning 1 tr	Två sovrum och förråd
Källarväning	Matkällare
Grund	Krypgrund och delvis källargrund
Stomme	Trä
Fasad	Rappad
Fönster	2-glas, kopplade, rödbruna
Yttertak	Plåt
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat, trägolv och plastmatta
Vägg	Målade skivor och tapet
Tak	Vitmålade skivor
Uppvärmning	Direktverkande el via el-radiatorer. <i>Källa: Fastighetsägaren</i>
	El-radiatorerna utgörs huvudsakligen av flyttbara golvmodeller.
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt (ASEA Skandia), kyl/frys (Cylinda) Fläkten är trasig enl. fastighetsägare. Låg standard, sämre skick
Hygienrum	WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Cylinda) Låg standard, sämre skick
Tvättstuga	Saknas
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick

5.5 Övrig byggnad

2 st Uthus

Uthus 1: plintgrund, stomme och fasad av timmer och trä, plåttak, möjligen elanslutet, teknisk undersökning rekommenderas, ej vvs-anslutet, lägre än normal standard, visst sämre skick.

uthus 2: plintgrund, stomme och fasad av timmer, plåttak, till synes anslutet till allmänt elnät, teknisk undersökning rekommenderas, ej vvs-anslutet, lägre än normal standard, i stort normalt skick.

Byggnadsarea: Uthus 1: c:a 75 kvm. Uthus 2: c:a 65 kvm m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Folksam

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns diverse föremål och bråte.

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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-08-05 113 438 SEK, beslutsnummer 12254323178: 2025-08-08, D-2025-00278528:1
Belastar HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY 39:12, 18-19

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 235 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
2	187 500 kr	1993-04-05	93/1656	
	Avsåg urspr. även: Belastar HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY 39:12, 18-19			
3	47 500 kr	1993-04-05	93/1658	
	Avsåg urspr. även: Belastar HÄRJEDALEN LILLHÄRDALS KYRKBY 39:12, 18-19			

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	23-IM2-69/1186.1
Beskrivning KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, kan vara ofullständig Förmån: HÄRJEDALEN HERRÖ 1:22 Last: Härjedalen LILLHÄRDALS KYRKBY 39:12			

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	165 000 kr
varav byggnad	110 000 kr
varav mark	55 000 kr

Källa: Metria

7.8 Övrigt

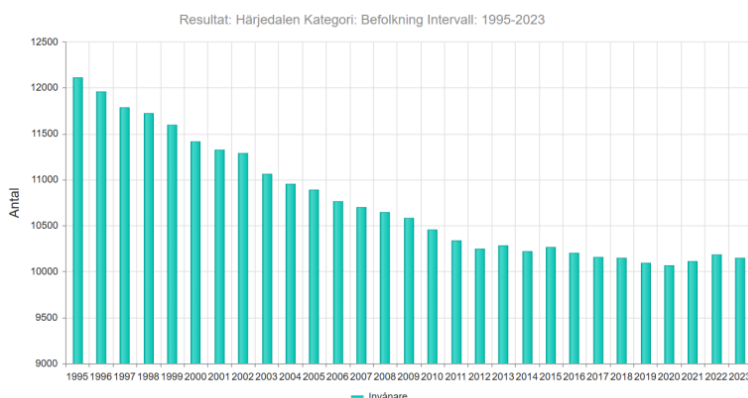
Ingen inskriven information hittades

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

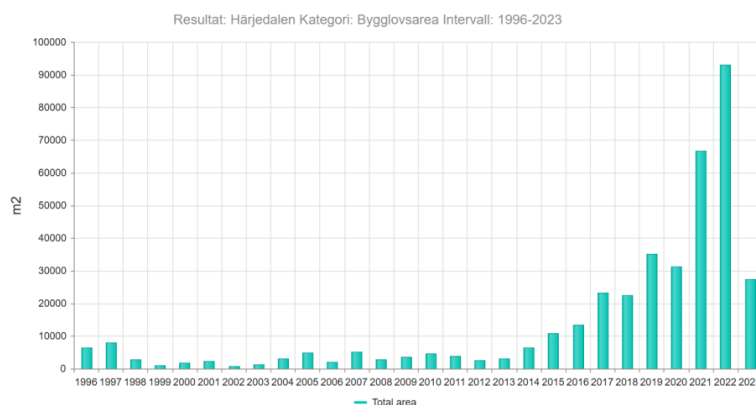
Härjedalens kommun har en yta på cirka 11 860 km², vilket gör den till en av Sveriges största kommuner till ytan. Kommunen har goda vägförbindelser till andra delar av Sverige och Norge genom riksväg 84 och riksväg 45, som passerar genom kommunen och kopplar Härjedalen till omkringliggande områden. Härjedalens 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.

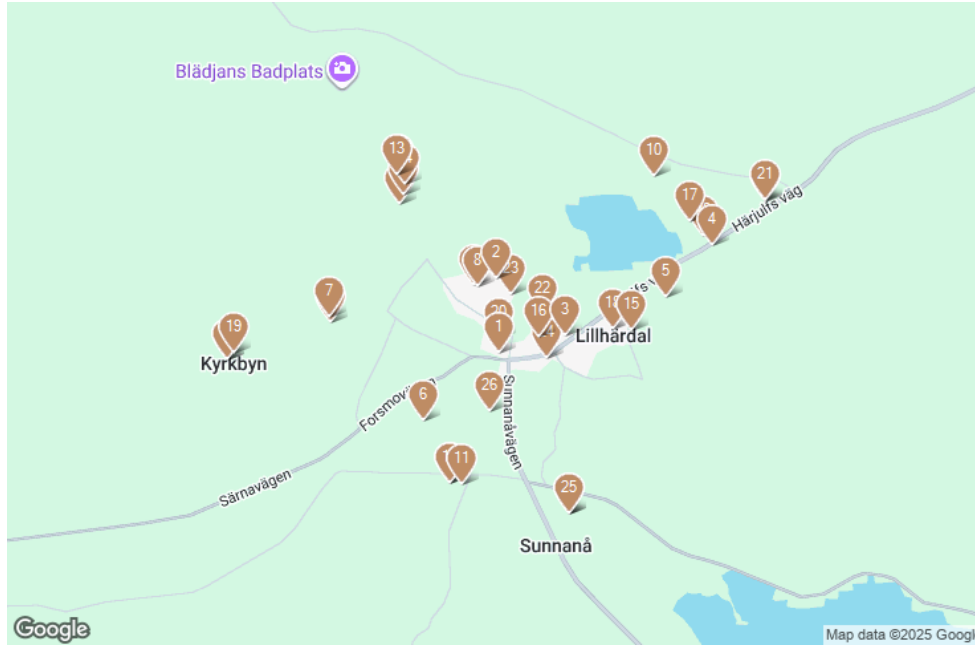
Byggnade i kommunen

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:

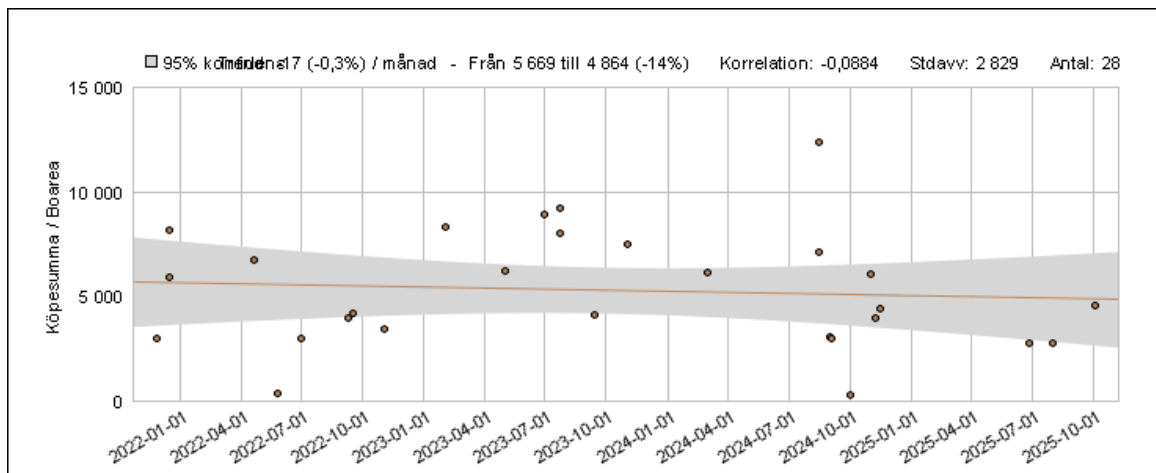


8.2 Ortsprisanalys

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 - 104 m², standardpoäng 20 - 33, byggår 1874 - 1989, areal tomt 702 - 15 610 m² under perioden 2021-12-15 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 40 000 - 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 400 - 7 500 kr/m² med medel 4 823 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,3 - 3,9 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Härjedalen	Lillhärddals Kyrkby 4:20	2023-05-03	104	47	33	1981	805	E	L	1,8	6 250	650 000
Härjedalen	Lillhärddals Kyrkby 39:20	2023-11-01	100		27	1930	15 610	E	L	3,9	7 500	750 000
Härjedalen	Kyrkheden 1:5	2022-07-01	100	50	28	1953	1 416	E	L	1,3	3 000	300 000
Härjedalen	Lillhärddals Kyrkby 4:41	2022-09-09	100	53	29	1989	702	E	L	1,1	4 000	400 000
Härjedalen	Lillhärddals Kyrkby 9:8	2022-05-27	100	26	20		1 637	E	L	0,3	400	40 000
Härjedalen	Lillhärddals 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	Lillhärddals Kyrkby 15:5	2024-11-08	75	70	26	1958	2 350	E	L	1,4	4 000	300 000
Härjedalen	Lillhärddals Kyrkby 39:12 M.f.	2023-09-14	73		23	1874	13 976	E	L	2,0	4 109	300 000
Härjedalen	Sunnanå 19:7	2024-08-15	56	44	26	1930	13 387	E	L	2,8	7 142	400 000
Medel										1,8	4 823	

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskillning/Taxeringsvärde
Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms vara normalt för orten. Bostadsbyggnaden har hög specifik energianvändning, håller en låg standard, uppvisar ett sämre än normalt skick och är i behov av invändig renovering/modernisering. Den totala markarealen (odlingsmark och skog) kan tänkas höja marknadsvärdet något. Sammantaget bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet uppgå till 210 000 kr, motsvarande 2 877 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

<p>Marknadsvärde per november 2025</p> <p>210 000 KRONOR</p> <p>Tvåhundraotusenkronor</p>
<p>Bedömt värdeintervall 170 tkr - 250 tkr</p>

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 877
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,27

Sundsvall 2025-11-27

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Jonan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Gång till/från förstuga.



Utfart från fastigheten.



Bostad. Vy från söder.



Bostad. Vy från nordväst.



Entré med förstuga. Vy från väst.



Odlingsmark på fastigheten Härjedalen
Lillhärdals Kyrkby 39:18.



Skog syns på åsen i bakgrunden på fastigheten Härjedalen Lillhärdals Kyrkby 39:19.



Högvuxen trädgård.

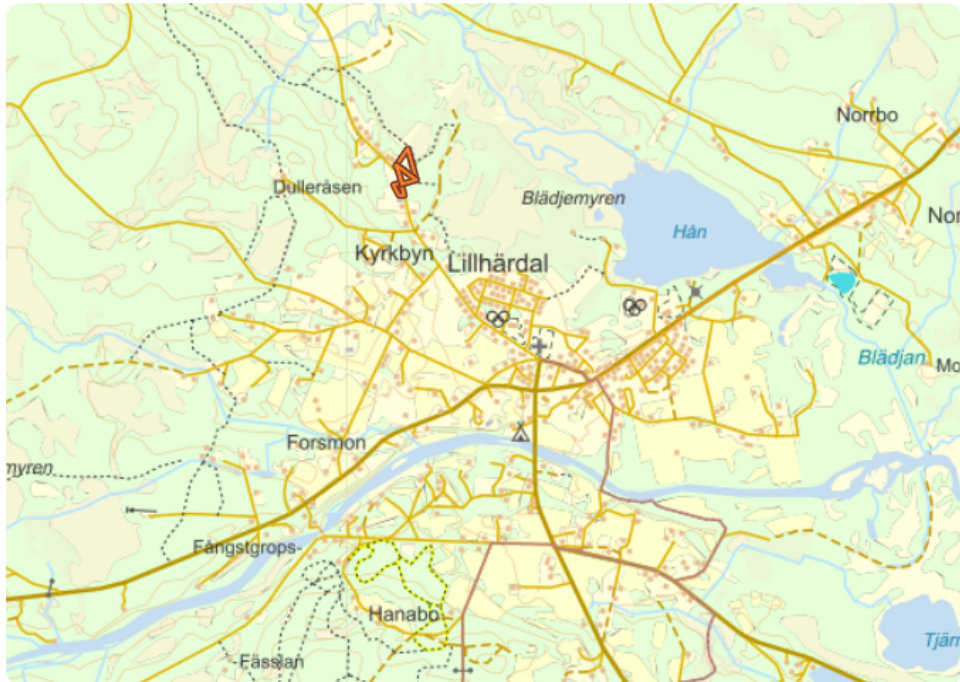


Timrat uthus nr 1, c:a 75 kvm.

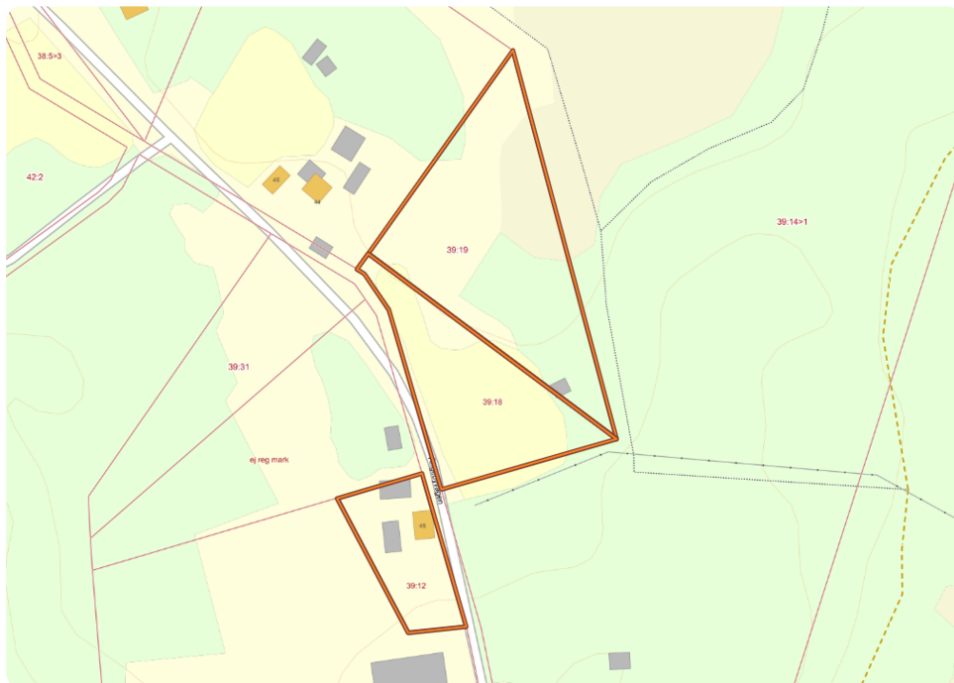


Timrat uthus nr 2, c:a 65 kvm.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

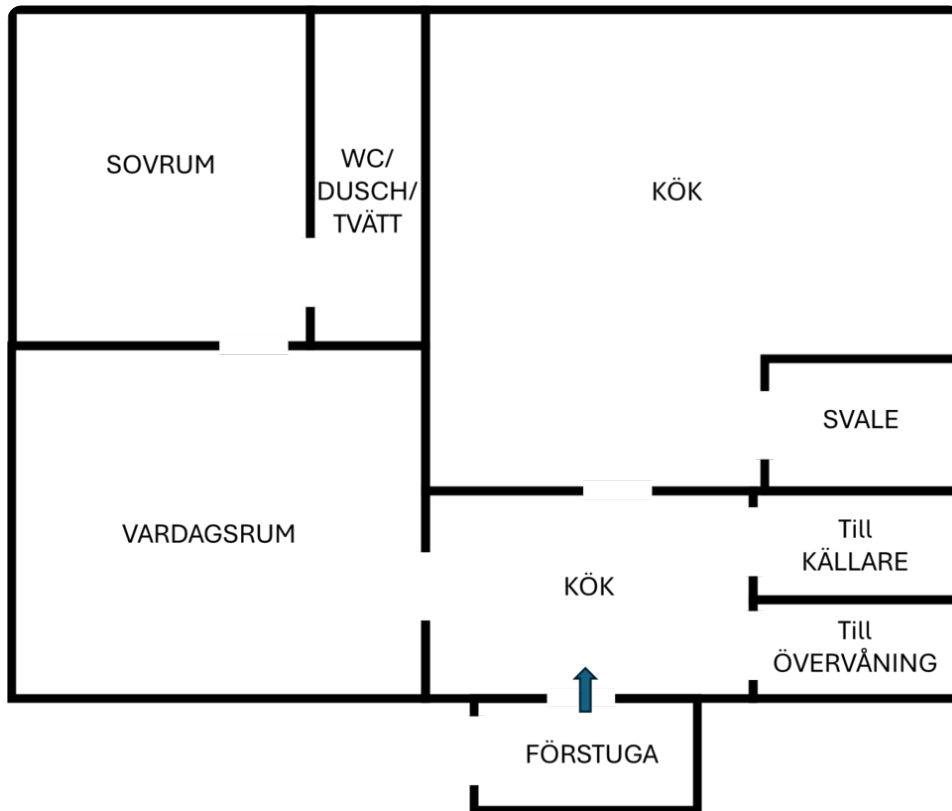


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

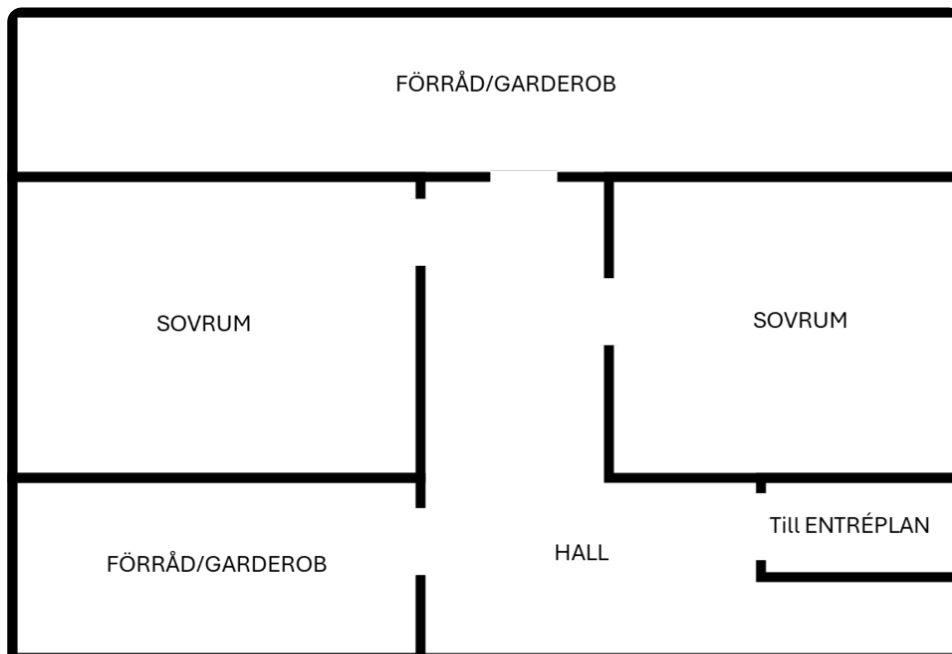


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.