Värderings Institutet I JÄMTLAND AB

ÅRE HELJESUND 1:3 OCH 1:4

Häljesund 156 mfl, 837 91 Mattmar

Marknadsvärdebedömning

november 2024

Adress	Telefon	Org nr	E-post
Kunskapens väg 6 831 40 ÖSTERSUND	063-13 43 40	556861- 1684	info@varderingsinstitutet.com

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 SAMMANFATTNING 1

2 UPPDRAG OCH VÄRDERINGSUNDERLAG 2

2.1 Uppdragsgivare 2
2.2 Uppdrag 2
2.3 Värdetidpunkt 2
2.4 Inspektion 2
2.5 Sakuppgifter och källor 2
2.6 Kvalitetssystem 3
2.7 Lagring av uppgifter och GDPR 3
2.8 Energideklaration 3
2.9 Miljöaspekter 3
2.10 Handräckning 3

3 VÄRDERINGSOBJEKTET 4

3.1 Fastighetsspecifika uppgifter 4
3.2 Läge 4
3.3 Areal 4
3.4 Planförhållanden 4
3.5 Inskrivningar, Servitut, samfälligheter m.m. 4
3.6 Taxeringsvärden 5
3.7 Byggnader/tomtmark 5
3.8 Inäga/åker 5
3.9 Skogsmark 5
3.10 Övrig mark 5

4 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER 6

4.1 Begreppet marknadsvärde 6
4.2 Värderingsmetod 6

5 MARKNADSANALYS 7

5.1 Marknaden i stort 7
5.2 Åre kommun 8
5.3 Objektet 9

6 VÄRDERING 10

6.1 Ortsprismetoden 10
6.2 Delvärdesmetoden 10
6.3 Summering av delvärden 11
6.4 Värdediskussion 11

7 SLUTLIG MARKNADSVÄRDESBEDÖMNING 12

BILAGOR

BILAGA I BESKRIVNING AV BYGGNADER OCH TOMTMARK

BILAGA II KARTUTDRAG

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

BILAGA IV FOTOGRAFIER

BILAGA V SKOGSBRUKSPLAN

BILAGA VI SCHEMATISK PLANRITNING

1 SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Åre Heljesund 1:3 och 1:4
Adress:	Häljesund 156 mfl, 837 91 Mattmar
Område:	Hallen, Åre kommun
Lagfaren ägare:	F-1819-24-23
Uppdragsgivare:	Kronofogden Försäljning Norr Box 110 971 04 Luleå
Fastighetstyp:	Värderingsobjektet utgörs av en bebyggd lantbruksenhet, typkod 120
Uppdrag:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde inför exekutiv auktion

Värdebedömning
Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det samlade totala marknadsvärdet för fastigheten Åre Heljesund 1:3 och 1:4 till:

Marknadsvärde per november 2024
TVÅMILJONER KRONOR **2 000 000 KRONOR**
Bedömt värdeintervall
± 200 000 kr

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

2 UPPDRAG OCH VÄRDERINGSUNDERLAG

2.1 Uppdragsgivare

Kronofogden Försäljning Norr
Box 110
971 04 Luleå

2.2 Uppdrag

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde inför exekutiv auktion. Begreppet marknadsvärde, se kapitel 4.1.

2.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten november 2024.

2.4 Inspektion

Fastighetsbeskrivningen syftar till att redovisa underlaget för marknadsvärdebedömningen, dvs. de egenskaper som värderingsobjektet bedömts ha vid värdetidpunkten.

Byggnaderna och jordbruksmarken inspekterades den 26 oktober 2024 av Mikael Andersson. Vid inspektionen deltog fastighetsägaren. Skogsinventering har utförts oktober/november av Skogsmästare Fredrik Eliasson. Skogsinventering är alltid behäftad med viss felmarginal varför angivet virkesförråd är bedömt med viss osäkerhet.

Inspektionen av byggnaderna omfattade in- och utvändig syn av bostadshusen och ekonomibyggnaderna.

Den utförda inspektionen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär syn av fastigheten med dess byggnation och kan mer jämställas med den syn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av fastigheten.

2.5 Sakuppgifter och källor

Värdebedömningen grundar sig på följande material och uppgifter:

- Fastighetsdatautdrag, taxeringsuppgifter
- Utförda inspektioner
- Framtagen skogsbruksplan
- Plan- och fastighetsrättsliga förhållanden
- BM-win
- Marknadsinformation –SCB, kommunens hemsida m.fl.
- VDpro ortsprismaterial

Värderingsmannen ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller uppgifter hämtade ur offentliga register. Värdebedömningen förutsätter att erhållna areauppgifter är korrekta annars är denna värdebedömning inaktuell.

2.6 Kvalitetssystem

Enligt Värderingsinstitutets kvalitetssystem, upprättas och/eller kontrolleras varje dokument som produceras inom företaget av en medarbetare som är av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare och/eller av Svenska Handelskammaren förordnad oberoende fastighetsvärderare.

2.7 Lagring av uppgifter och GDPR

Värderingsinstitutet sparar värderingen, med bilagor och övriga underlag, i sin verksamhet för att kunna användas som underlag vid eventuella kompletteringar och i eventuella kommande tvister i ärendet. Innehåller dessa några personuppgifter behandlas dessa i enlighet med de regler som följer av GDPR och kommer inte att användas för något annat syfte än ovanstående. Uppgifterna kommer inte att lämnas ut till någon annan om det inte krävs i en eventuell komplettering eller tvist. Värderingsinstitutet följer rekommendationerna från Svenska Handelskammaren och Samhällsbyggarna/Bankföreningen.

2.8 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).

2.9 Miljöaspekter

Vid köp av en fastighet kan den nya fastighetsägaren enligt miljöbalken köpa på sig ett ansvar för föroreningarna på platsen enligt förvärvsansvaret. En förutsättning för att förvärvsansvaret ska aktualiseras är att fastighetsägaren känt till eller borde ha upptäckt föroreningen vid förvärvet.
Värderingen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan verksamhet kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnader förekommer.

2.10 Handräckning

Byggnaderna på fastigheterna var vid besiktningstillfället delvis möblerade. I samt kring byggnaderna på fastigheten fanns en stor mängd lös egendom. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när köparen har rätt att tillträda egendomen kan köparen vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. 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. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. En potentiell köpare bedöms behöva kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

3 VÄRDERINGSOBJEKTET

3.1 Fastighetsspecifika uppgifter

Registerbeteckning:	Åre Heljesund 1:3 och 1:4
Adress:	Häljesund 156 mfl, 837 91 Mattmar
Område:	Mattmar socken, Åre kommun
Lagfaren ägare:	F-1819-24-23
Användning:	Bebyggd lantbruksenhet, typkod 120

3.2 Läge

Värderingsobjektet består av en bebyggd lantbruksfastigheten med brukningscentrat norr om Indalsälven och ca 10 km syd-ost om Mattmar i Åre kommun. Lantligt läge med ca 7 ha område åkermark kring brukningscentrat samt 56 ha skogsmark varav ca 10 ha är skogsimpediment. Fastigheten berörs inte av någon detaljplan, varför antalet möjliga avstycknings-bara småhustomter bedöms vara hårt begränsat innan planläggning. Avståndet till kommunens huvudort Järpen är ca 32 km och till Östersunds stad ca 59 km.

3.3 Areal

Fastigheten Åre Heljesund 1:3 har en registrerad totalareal om 26,1785 ha fördelat på tre områden. Fastigheten Åre Heljesund 1:4 har en registrerad totalareal om 36,7975 ha fördelat på sex områden Värderingsobjektets totala areal enligt fastighetsdatautdragen är således 62,976 ha fördelat på nio områden (varav tre är öar/holmar). Fastighetens omfattning och läge framgår av bilagt kartutdrag bilaga 2. Fastigheterna är samtaxerade och den taxerade totala arealen fördelas på skilda ägoslag enligt följande (i cirkatal enligt FDS-utdrag):

	Area [ha] Fastighetsdatautdrag	Area [ha] Skogsbruksplan
Produktiv skogsmark	46	48,5
Skogsimpediment	10	2,2
Åker- och betesmark	4	4,1
Tomtmark och övrig mark	3	2,5
Summa:	**63**	**57,3**

3.4 Planförhållanden

Fastigheten berörs ej av detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230).

3.5 Inskrivningar, Servitut, samfälligheter m.m.

SERVITUT (KAN VARA OFULLSTÄNDIG ENLIGT FASTIGHETSDATAUTDRAGET)

- En nyttjanderätt gällande område – akt 79/5327 med inskrivningsdag 1979-06-27
- Ett lastande avtalsservitut gällande fiberoptisk kabel
- Två lastande ledningsrätter gällande starkström och elektrisk kommunikation

SAMFÄLLIGHETER, INSKRIVNINGAR & RÄTTIGHETER

- Fastigheterna har andelar i Åre Ån GA:4 gällande väg

Gemensamhetsanläggningen Åre Ån GA:4 saknar inskrivna andelstal. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Österåns samfällighetsförening.

Enligt fastighetsdatautdraget så kan redovisningen av fastighetens andel i samfällighet vara ofullständig.

Fastigheterna är samtaxerade och har enligt fastighetsdatautdrag tre gemensamma inteckningar om ett sammanlagt belopp om 2 485 000 kr. Någon utredning avseende pantbrev, servitut eller samfälligheter utöver vad som framgår av bifogade fastighetsdatautdrag är ej utförd. Redovisningen kan därför vara bristfällig.

3.6 Taxeringsvärden

Fastigheterna är samtaxerade och är åsatt ett totalt taxeringsvärde om 2 572 000 kr (taxeringsår 2023, uppgiftsår 2022) fördelat enligt nedan:

	Taxeringsvärde [kr]
Tomtmark	225 000
Bostadsbyggnad	782 000
Skogsmark	1 464 000
Skogsimpediment	26 000
Åkermark	75 000
Summa:	**2 572 000**

Fastigheterna är samtaxerad med typkod 120, bebyggd lantbruksenhet.

3.7 Byggnader/tomtmark

Brukningscentrat, belägen på norra delen om Indalsälven och är bebyggt med ett bostadshus i två plan med källare samt ett flertal övriga byggnader. Fastigheten har elanslutning. Flera av byggnaderna har pågående renoveringar/moderniseringar som är i olika stadier av färdigställande. Pågående renoveringar bedöms ofta av presumtiva spekulanter som negativa då fortsättning måste göras på annans påbörjade arbete. Ofta bedömer presumtiva köpare en sådan fortsättning på renovering som dyrare och mer omständlig än en renovering där köparen får göra hela processen. Den pågående renoveringen bedöms således vara en last för fastigheten. Äldre komplementbyggnader med större underhållsbehov ses ofta av potentiella köpare som en last då värdet av extra förråds/lagerutrymmen ofta understiger underhållskostnaderna, främst då byggnaderna har en befintlig underhållsskuld. Bedömningen är att vissa av komplementbyggnaderna har ett eftersatt underhåll och att de inte påverkar marknadsvärdet i någon större omfattning.

3.8 Inäga/åker

Totala arealen på åkermarken bedöms uppgå till ca 4 ha.

3.9 Skogsmark

Skogsinventering har utförts oktober/november av Skogsmästare Fredrik Eliasson. Skogsinventering är alltid behäftad med viss felmarginal varför angivet virkesförråd är bedömt med viss osäkerhet.

Den produktiva skogsmarken uppgår för Åre Heljesund 1:3 till ca 20,8 ha. Virkesförrådet är bedömt till ca 985 m^3sk och med en medelbonitet beräknad till ca 4,1 m^3 per ha.

Den produktiva skogsmarken uppgår för Åre Heljesund 1:4 till ca 27,7 ha. Virkesförrådet är bedömt till ca 1 218 m^3sk och med en medelbonitet beräknad till ca 4,3 m^3 per ha.

3.10 Övrig mark

Av värderingsobjektets areal utgörs < 3 ha av övrig mark. Den utgörs i huvudsak av tomtmark runt brukningscentrat.

4 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER

4.1 Begreppet marknadsvärde

”Med 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.

4.2 Värderingsmetod

Värderingen har utförts med tillämpning av en så kallad delvärdesmetod, dvs. objektets olika delar värderas var för sig, varefter erhållna delvärden summeras till ett totalvärde för objektet. Hela objektet värderas även med hjälp av ortsprismetoden.

Den slutliga marknadsvärdebedömningen för hela värderingsobjektet görs utifrån de två värderingsmetodernas resultat med beaktande av de för fastigheten unika förhållanden som kan påverka marknadsvärdet men som ej beaktats i värderingsmetoderna. Vid värdering av jordbruksfastigheter läggs normalt störst vikt vid den marknadsanpassade delvärdesmetodens resultat vid vägning metoderna emellan. Delvärdesmetoden speglar bäst värderingobjektets substansvärde och därmed sannolikt den genomsnittlige köparens betalningsbenägenhet vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad.

Olika objekt/delvärden värderas vanligtvis med olika metoder. Nedan följer en kort genomgång av de vanligaste förekommande metoderna anpassade för lantbruksvärdering.

ORTSPRISMETOD

Metod för bedömning av marknadsvärde för en fastighet med ledning av priser som erlagts för likartade fastigheter, jämförelseobjekt. Korrigering görs för tids och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten.
Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna tex. virkesförråd eller boarea. Metoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet. Begränsningen är att det kan saknas tillräckligt antal helt jämförbara köp.

AVKASTNINGSMETOD

Metod för att bedöma avkastningsvärde med utgångspunkt från förväntade intäkter och kostnader vilka, tillsammans med restvärdet, nuvärdesberäknas till värdetidpunkten. Genom att utgå från marknadens framtidsbedömningar och förväntningskrav kan metoden användas för att bedöma objektets marknadsvärde. Objektets restvärde vad gäller skog och skogsmark utgörs av värdet av alla framtida skogsgenerationer.

PRODUKTIONSKOSTNADSMETOD

Produktionskostnadsmetoden utgår från en byggnads återanskaffningskostnad vilket sedan korrigeras med hänsyn till rationalitet (storlek), ålder och skick. Metoden används vid värdering av lantbruksfastigheter framför allt vid värdering av ekonomibyggnader. Beroende på var i landet byggnaden är belägen används olik så kallad belägenhetsfaktorer.

5 MARKNADSANALYS

5.1 Marknaden i stort

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden landade år 2023 på ca 104 miljarder SEK vilket är ytterligare en halvering från de dryga 200 miljarder SEK som omsattes år 2022. År 2023 blev således en fortsatt stark inbromsning mot rekordåret 2021 då det omsattes fastigheter för ca 400 miljarder SEK i Sverige. Prognosen för 2024 är varierande men några större lyft bedöms inte vara realistiskt och osäkerheten kring inflation och räntebanan gör prognoser osäkra. Sverige klättar dock på den Europeiska listan och är nu den femte största. Den nordiska transaktionsmarknaden nådde 2023 enbart upp till 19,4 EURbn, vilket är en nivå som är den lägsta sedan 2012 och -58% mot 2022. Av de fem största affärerna under 2023 var tre svenska, en dansk och en norsk. Sex av de tio största affärerna har skett i Sverige under 2023.

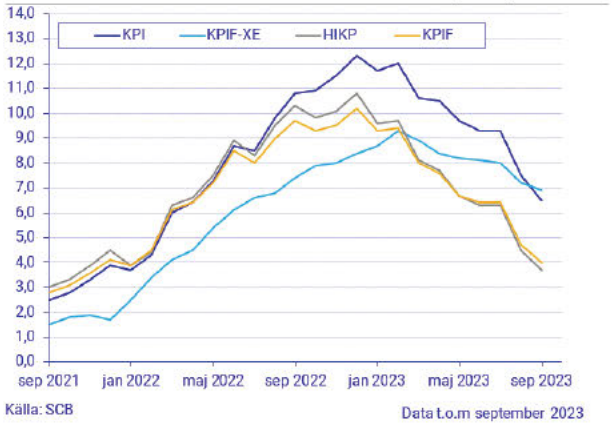
Påverkande faktorer under 2024 bedöms främst vara inflation och ränta men även även andra större påverkansfaktorer brukar lyftas fram och då främst nya lagkrav, hur detaljhandeln reagerar på nya indexerade hyror, kortare löptider och flexiblare kontor samt hur flytten från obligationsmarknaden till banklån fortskrider.

Prognosen på räntan är från flesta banker att den kommer att sänkas under 2024 och med start redan under våren. Riksbanken har uttryck möjligheter till räntesänkningar men har fortsatt en restriktiv hållning till dess att inflationen bedöms vara under kontroll. Fortsatt fokus bedöms vara på energi- och matpriser samt risken för en svag kronkurs och därmed en inflationsdrivande import. Prognosen är att svenska BNP har en svag tillväxt (ca 0,6%) och lägre än det nordiska genomsnittet (1,1%) för 2024 men att den blir klart högre under 2025 (2,4% mot nordiska snittet på 1,6%). Eurozonen bedöms ha en tillväxt på 1,1 för 2024 och 1,9 för 2025.

Enligt Svensk Mäklarstatistik hade bostadsrätter en svag positiv utveckling under 2023 (+1,7%) och småhus en negativ utveckling (-1,0%) men på en avvaktande marknad med få transaktioner. Året avslutades med en större nedgång för både bostadsrätter (-2,7%) och småhus (-3,1%). Prognosen är försiktigt positivt för 2024 även om priserna bedöms riskera att fortsätta något nedåt så bedöms antalet spekulanter och köpbehovet vara på väg upp.

I december 2023 var den genomsnittliga räntan på hushållens nya avtal för bostadslån 4,74% och den genomsnittliga räntan för rörliga bostadslån var 4,86%. Den årliga tillväxttakten för hushållens bostadslån från MFI har minskat varje månad sedan maj 2022 och den årliga tillväxttakten var i december 2023 endast 0,4%. Bostadslånen utgjorde 83% av den totalt utlåningen. Konsumtionslånen står för 6% av hushållens lån hade dock en tillväxttakt på 2,5%.

Faktorprisindex för byggnader (FPI), vilket under 2022 bytte namn till Byggkostnadsindex (BKI) sjönk med 0,7% jämfört med november 2023, men steg med 5,9% i förhållande till december 2022. Boverkets rapport från oktober 2023 visar på en rejäl inbromsning på nybyggnationer och för 2024 är prognosen enbart 12 500 flerbostadshus (44 100 år 2022) och 5 000 småhus (12 600 år 2022).



Enligt Boverkets långsiktiga byggbehovsberäkning behöver cirka 60 000 bostäder tillkomma per år fram till 2030. Bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan. Dessutom bidrar sektorn till utsläpp i andra länder genom import av byggprodukter.

5.2 Åre kommun

Åre kommun ligger i västra Jämtland efter E14 mellan Östersund och Trondheim. Kommunen har en total landareal om ca 720 000 ha varav stora ytor upptas av fjäll- och skogsmark. Åre kommun har idag totalt 12 464 innevånare (dec 2023). Befolkningsutvecklingen har varit stigande under senaste åren. Under perioden 2020-2023 har befolkningsökningen varit +3,4%. Kommunen har högsta andelen nyföretagandet i Sverige (22,1 per 1 000 invånare 2022) och tredje högsta andelen företagare i procent (17,9 % 2022) jämfört med Sveriges andra kommuner. Kommunen rankas som 190 av 290 kommuner i Svenskt Näringslivs ranking för 2023, vilket är sämre än 2019 då kommunen var på 85 plats. Kommunens skatteintäkter är i snitt 46 778 kr/invånare 2022 vilket är lägre än rikssnittet på 46 733 kr/invånare. Kommunens kostnader per invånare var 61 103 kr/invånare 2022 mot rikssnittets 60 935 kr/invånare. Arbetslösheten (16-64 år) i Åre kommun är 3,4% (2023) vilket är lägre än rikssnittet på 6,4%.

Kommunens huvudort är Järpen med ca 1 600 invånare. Centrala Åre (med Duved) har ca 3 000 invånare. Åre samhälle är en utpräglad turistort med omfattande turistverksamhet, framför allt vad gäller vinterturism. Orten är välkänd främst genom alpina världscupstävlingar men också alpina VM 2007 och 2019. Åre har tillsammans med Falun, Östersund och Stockholm sökt Olympiska vinterspelen totalt åtta gånger.

Flera större byggnationer har genomförts i Åre senaste 10 åren där främst Holiday Club och Copperhill utmärker sig. Även många privata satsningar på bostadsrättslägenheter och timeshare-lägenheter har gjorts senaste åren. Största satsningen har skett i området Björnen/Sadeln men förtätning har skett även i Tegefjäll/Duved samt i centrala delarna av Åre samhälle. Tätorten har ett resecentrum centralt med anslutning till järnvägsstationen och goda kommunikationer med såväl tåg, buss som anslutning mot Åre/Östersund flygplats som ligger ca 87 km österut.

Åre torg har under senaste åren fått flertalet nya affärslokaler och anslutande möjligheter till boende. Flera småhus har senaste åren rivits för att ge plats åt främst turismboende i bostadsföreningar. En utökad satsning har skett senaste åren på att få fler turister till orten på sommaren och då främst för cykling och vandring. Totalt finns det drygt 35 000 turistbäddar i Åredalen och ett 75-tal restauranger och caféer. Utbyggningar och förtätningar pågår kring Sadeln men också i Tegefjäll och centrala delarna av Åre.

Planer finns också på att utveckla Rödkulleområdet samt uppföra en ny Ullådalsstuga. Diskussioner kring utveckling av Ullådalsområdet har varit och är fortfarande en stor diskussion där såväl ortsbefolkningen som företag och kommunen försöker hitta en möjlig lämplig exploateringsnivå som passar in i det idag till största del orörda området. Den gamla Ullådalsstugan är riven och rivningslov har även getts för den välkända kabinbanan och ägaren Skistar har aviserat att en rivning är aktuell då den har ett utsatt väderläge, högra driftskostnader och låg kapacitet. Nya alternativa lösningar till kabinbanan har diskuterats flitigt senaste åren, dock har ingen lösning presenterats ännu även om vissa planer på ersättning av WC-liften (till fyrstollift) samt en ny arenalift har varit föreslagen.

Den utbyggnadstakt som har skett under de senaste åren vad gäller såväl turistboende som affärsfastigheter bedöms ha inneburit att en viss mättnad har skett och att ett visst överskott vad gäller bäddantalet inom Åredalen kan börja ses.

Efterfrågan på fritidsboende i Åre är varierat och prisnivåerna skiljer sig åt med de lägre priserna i Duved/Kläppen följt av Tegefjäll, Björnen, Sadeln och högst i centrala delarna av Åre by. Utveckling av liftsystemet pågår och beslut om att riva Kabinbanan har tagits och nya diskussioner pågår om hur liftsystemet upp på Åreskutan ska anpassas för större volymer. Inom Åres skidområde finns ca 20 backrestauranger av varierande storlek fördelade från Duved till Björnen. I Åre, Duved och Björnen finns dessutom ett stort antal restauranger med varierande utbud. Konkurrensen på restaurangsidan är således tämligen stor under de låga veckorna, under de högfrekventa veckorna räcker kapaciteten inte till.

5.3 Objektet

Värderingsobjektet består av en bebyggd lantbruksfastigheten med brukningscentrat norr om Indalsälven och ca 10 km syd-ost om Mattmar i Åre kommun. Lantligt läge med ca 7 ha område åkermark kring brukningscentrat samt 56 ha skogsmark varav ca 10 ha är skogsimpediment. Fastigheten berörs inte av någon detaljplan, varför antalet möjliga avstyckningsbara småhustomter bedöms vara hårt begränsat innan planläggning. Avståndet till kommunens huvudort Järpen är ca 32 km och till Östersunds stad ca 59 km.

Fastigheten Åre Heljesund 1:3 har en registrerad totalareal om 26,1785 ha fördelat på tre områden. Fastigheten Åre Heljesund 1:4 har en registrerad totalareal om 36,7975 ha fördelat på sex områden Värderingsobjektets totala areal enligt fastighetsdatautdragen är således 62,976 ha fördelat på nio områden.

Den produktiva skogsmarken uppgår för Åre Heljesund 1:3 till ca 20,8 ha. Virkesförrådet är bedömt till ca 985 m^3sk och med en medelbonitet beräknad till ca 4,1 m^3 per ha.

Den produktiva skogsmarken uppgår för Åre Heljesund 1:4 till ca 27,7 ha. Virkesförrådet är bedömt till ca 1 218 m^3sk och med en medelbonitet beräknad till ca 4,3 m^3 per ha.

Brukningscentrat, belägen på norra delen om Indalsälven och är bebyggt med ett bostadshus i två plan med källare samt ett flertal övriga byggnader. Fastigheten har elanslutning. Flera av byggnaderna har pågående renoveringar/moderniseringar som är i olika stadier av färdigställande. Pågående renoveringar bedöms ofta av presumtiva spekulanter som negativa då fortsättning måste göras på annans påbörjade arbete. Ofta bedömer presumtiva köpare en sådan fortsättning på renovering som dyrare och mer omständlig än en renovering där köparen får göra hela processen. Den pågående renoveringen bedöms således vara en last för fastigheten.

Äldre komplementbyggnader med större underhållsbehov ses ofta av potentiella köpare som en last då värdet av extra förråds/lagerutrymmen ofta understiger underhållskostnaderna, främst då byggnaderna har en befintlig underhållsskuld. Bedömningen är att vissa av komplementbyggnaderna har ett eftersatt underhåll och att de inte påverkar marknadsvärdet i någon större omfattning.

6 VÄRDERING

6.1 Ortsprismetoden

En studie av genomförda försäljningar av mindre lantbruk i närområdet söder om E14 från Ocke till Arvesund har gjorts. Materialet är begränsat och omfattar endast sju stycken försäljningar under senaste sju åren. Endast några fåtal försäljningar kan ge viss vägledning av det studerade materialet. Efter omräkning för prisförändringar ligger medelvärdet för K/T runt 1,92. Detta indikerar en värdenivå för fastigheten i storleksordningen ca 4,9 miljoner kronor. Då materialet är mycket begränsat läggs större tyngd vid värdesättningen på nedan redovisad delvärdesmetod.

6.2 Delvärdesmetoden

BOSTADSBYGGNADER MED TOMTMARK

Vid en genomgång av skedda försäljningar av småhus i samma område som ovan kan konstateras att från tiden från 2020-05-01 har skett 20 fastighetsöverlåtelser med fullständig information. Efter gallring av köp som ej är att betrakta som jämförbara återstår 7 köp. Av dessa köp kan konstateras att köpeskillingen i förhållande till taxeringsvärdet K/T uppgår i genomsnitt till 1,28 (0,56 – 1,88). Köpeskillingen i förhållande till boarean uppgår i genomsnitt till 8 859 kr/m² (3 000 – 13 043).

Värderingsobjektets värde baserat på boareans genomsnitt blir ca 650 000 kr.

Värderingsobjektets värde baserat på taxeringsvärdets (bostadsbyggnaden) genomsnitt blir ca 1 000 000 kr.

Bostadsbyggnaden har väldigt varierad standard och en pågående renovering. Bedömningen är att byggnaden är i sämre standard och skick än genomsnittsmaterialet.

Värde av bostadsbyggnader med tomtmark som beskrivs i bilaga 1, bedöms ha ett marknadsvärde på 450 000 kr.

KOMPLEMENTBYGGNADER

Komplementbyggnader, ekonomibyggnader och förrådsbyggnader bedöms ofta av spekulanter att ha ett begränsat marknadsvärde då fördelarna med extra förråd/lagerutrymme sällan överstiger underhållskostnaderna och den ofta förekomna underhållsskulden som finns i dessa byggnader. Många byggnader har förutom en underhållsskuld även stora renoverings och moderniseringsbehov. Marknadsvärdet för sådana byggnader är därmed ofta mycket lågt. Pågående renoveringar/ombyggnationer bedöms vara en last.

Komplementbyggnaderna beskrivna i bilaga 1 bedöms tillsammans ha ett sammanlagt värde om 300 000 kronor

JORDBRUKSMARK

Värdet av jordbruksmarken har bedömts med utgångspunkt från ortspriser om ca 20 000 kr/ha. Med hänsyn till läget och beskaffenheten bedöms åker- och betesmarken ha ett marknadsvärde på 80 000 kr.

SKOGSMARK

Skogsmarken har värderats efter framtagning av skogsbruksplanerna. Det uppskattade värdet är enligt bilaga 5 för 1:3 ca 439 000 kr vilket motsvarar ca 20 952 kr/ha och 532 kr/m^{3}sk. Motsvarande för 1:4 är ca 659 000 kr vilket motsvarar ca 23 269 kr/ha och 822 kr/m^{3}sk

Marknadsvärdet bedöms till 1 200 000 kr. Jakträtten bedöms ingå i marknadsvärdet.

6.3 Summering av delvärden

Nedan redovisas en sammanställning av ovanstående marknadsrelaterade delvärden.

Bostadsbyggnad med tomtmark (1:3)	450 000 kr
Komplementbyggnader (1:3)	300 000 kr
Jordbruksmark (1:3)	80 000 kr
Skogsmark (1:3 och 1:4)	1 200 000 kr
Summa:	**2 030 000 kr**
Avrundat värde enligt delvärdesmetoden:	**2 000 000 kr**

6.4 Värdediskussion

Pågående renoveringar bedöms ofta av presumtiva spekulanter som negativa då fortsättning måste göras på annans påbörjade arbete. Ofta bedömer presumtiva köpare en sådan fortsättning på renovering som dyrare och mer omständlig än en renovering där köparen får göra hela processen. Den pågående renoveringen bedöms således vara en last för fastigheten.

Fastigheten bedöms ha ett sämre skick hos byggnaderna än jämförelsematerialets byggnader men med en något större tomt och ett något bättre läge i och med sjötomten. Med ledning av ovanstående bedöms ett rimligt marknadsvärde för fastigheterna till ca 2 000 000 kr varav 1:4 bedöms stå för ca 700 000 kr.

7 SLUTLIG MARKNADSVÄRDESBEDÖMNING

Prisbilden för lantbruksenheter har stora variationer, framför allt beroende på fastigheternas storlek, skogens innehåll mm. En ytterligare prispåverkande faktor är fastigheternas geografiska lägen. Fastigheter belägna inom attraktiva områden för boende, har i allmänhet en tendens till överbetalning på grund av att icke monetära värden vägs in såsom miljö, boendekvalité etc., parametrar som i allmänhet är svåra att beakta i sin helhet vid en marknadsvärdebedömning. Fastigheter med mer avsides belägna lägen har däremot en tendens till underbetalning på grund av att brukningsenheterna i flertalet fall ej attraherar presumtiva köpare, utan det är skogen med dess innehåll och ev. jaktmöjligheter som svarar för det stora intresset.

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det samlade totala marknadsvärdet för fastigheten Åre Heljesund 1:3 och 1:4 bedömts till

Marknadsvärde per november 2024
TVÅMILJONER KRONOR **2 000 000 KRONOR**
Bedömt värdeintervall **± 200 000 kr**

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Jämförelsetal:

Värde per m² boarea	26 667 kr
Värde per taxeringskrona K/T	0,78

Östersund 2024-11-17

Mikael Martinsson
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare/Byggingenjör SBR

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

BYGGINGENJÖRERNA

BILAGA I BESKRIVNING AV BYGGNADER OCH TOMTMARK

VATTEN OCH AVLOPP

Vatten via borrad brunn, enskilt avlopp till bostadsbyggnaden, 1-kammarsystem. Finns påbörjad 3-kammarsystem som dock bedöms sakna bygglov och därmed ses som en last.

ELEKTRICITET

El är anslutet till huvuddelen av byggnaderna.

TOMTMARK OCH LÄGE

Tomtmarken runt bostadsbyggnaden utgörs av delvis finplanerad trädgårdsmark. Lantligt läge. Grusade kör och parkeringsytor. Avståndet till kommunens huvudort Järpen är ca 32 km och till Östersunds stad ca 59 km.

BYGGNADER

Följande byggnader finns uppförda på fastigheten

	Byggnader	Boarea [m²]	Biarea [m²]	Byggnads-area [m²]	Kommentar
1	Bostadshus	75	10		Fastighetsdatautdrag
2	Förråd			16	
3	Förråd			16	
4	Förråd			30	
5	Carport			216	
6	Förråd (loge)			81	
7	Förråd (pågående bygge)			100	
8	Bastubyggnad			10	
9	Garage			110	
		75	**10**	**579**	

Ytorna är överslagsmässigt uppmätta på plats för samtliga byggnader utom bostadshuset som är hämtat från fastighetsdatautdraget. Inget ansvar tas för redovisade areor. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller Svensk standard genomförs.

Ovanstående byggnader beskrivs kortfattat nedan. På fastigheten finns även flera mindre äldre lador samt bakstuga och byggnader som främst nyttjas som förråd och som inte bedöms påverka marknadsvärdet nämnvärt varför det inte beskrivs närmare utan bedöms rymmas inom värdeintervallet.

1 HUVUDBYGGNAD

BYGGNADSTYP

Byggår:	1951		x	Permanentboende	x	Friliggande		Kedjehus		Gavelläge
Ombyggnadsår:	-			Fritidshus		Parhus		Radhus		Mellanläge
Byggnadstyp:	Bostadsbyggnad i två plan med källarvåning									

BYGGTEKNIK

GRUNDLÄGGNING		GRUNDMUR		STOMME		BJÄLKLAG		FASADER		YTTERTAK		FÖNSTER	
	Murar till berg		Betonghålsten	x	Trä	x	Trä	x	Träpanel		Tegelpannor		Kopplade
x	Platta på mark		Lättklinker		Lättbetong		Lättbetong		Tegel	x	Betongpannor		Tvåglas
x	Grundsulor		Lättbetong		Lättklinker		Betong		Kalksandsten		Plåt	x	Treglas
	Krypgrund	x	Betong		Tegel		Stålbalkar		Puts		Papp		Isolerglas
	Plintar		Natursten		Betong				Slammat		Shingel		Enkelglas
	Pålar				Timmer				Eternit		Eternit		2+1-glas
	Balkgrund								Timmer				Innanfönster
	Torpargrund												

UPPVÄRMNINGS- OCH VENTILATIONSSYSTEM

x	Vattenburet värmesystem	x	Öppen spis		Solvärme el		Fjärrvärme
	Luftburet värmesystem		Öppen spis m. insats		Solvärme vatten		Värmepump (luft/luft)
	Direktverkande el		Kamin		Fast bränsle panna		Värmepump (luft/vatten)
x	Radiatorer	x	Vedspis		Bergvärme		Kombipanna olja/ved
x	Golvvärme		Varmvattenberedare		Sjövärme		Kombipanna olja/ved/el
	Mek. Ventilation		Ackumulatortank		Jordvärme		Centraldammsugare
	Självdragsventilation		Oljepanna	x	Elpanna		Kommunikationsfiber

AREOR

Enligt fastighetens taxeringsuppgifter uppgår byggnadens boarea till 75 m² och dess biarea till 10 m². Inget ansvar tas för dessa uppgifter. Inför en eventuell försäljning rekommenderas att en uppmätning som uppfyller Svensk standard genomförs.

RUMSINDELNING

Plan	Allrum	Sov-rum	Kök	Hall	Badrum	Wc / D	Dusch	Bastu	Tvättst	Klädk.	Hobbyr	Förråd	Pannr.	Garage		
1 tr		2		1	1											
Bv	1	1	1	1												
Kv									1			2	1			
S:a	1	3	1	2	1				1			2	1			
Övrigt:	Altan om ca 2,1 m² i östlig riktning															

KÖK - BV

x	Elspis		Keramikhäll		Inbyggd ugn		Kyl		
	Vedspis		Induktionshäll		Inbyggd micro		Frys		
	Gasspis	x	Köksfläkt	x	Diskmaskin	x	Kyl / Frys		

Beskrivning:	Rostfri diskbänk med avlastningsytor i trä
Standard:	Varierad och med ej standardiserade mått
Underhållsstatus:	Pågående renovering som bedöms behöva ses över och åtgärdas/slutföras

WC - BV

	WC		Duschplats		Badkar		Handdukstork		Tvättmaskin
	Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		Torktumlare
	Tvättställ						Bastu		

Beskrivning:	Wc-rum under pågående renovering		
Golv:		Standard:	
Väggar:		Underhållsstatus:	

BADRUM - VÅN 1 TR

x	WC		Duschplats	x	Badkar	x	Handdukstork		Tvättmaskin
	Bidé		Duschkabin		Bubbelbadkar		Frånluftsfläkt		Torktumlare
x	Tvättställ						Bastu		

Beskrivning:	Badrum under pågående renovering. Golvvärme.		
Golv:	Klinker	Standard:	Varierad och med ej standardiserade mått
Väggar:	Kakel	Underhållsstatus:	Pågående renovering som bedöms behöva ses över och åtgärdas/slutföras

TVÄTTSTUGA

x	Tvättmaskin		Mangel		Groventré		Varmvattenberedare		
x	Torktumlare		Centrifug	x	Förvaringsskåp		Frånluftsfläkt		
	Torkskåp	x	Utslagsvask	x	Tvättbänk		Värmepump		

Beskrivning:	Tvättstuga i kv		
Golv:	Betong	Standard:	Varierad och delvis modern
Väggar:	Betong	Underhållsstatus:	Normal för åldern

FÖREKOMMANDE YTSKIKT

	GOLV		VÄGGAR		TAK
x	Parkett	x	Tapet	x	Målade takskivor
x	Plastmattor		Målad glasfiberväv		Panel
	Trä	x	Målat		Vävklistrat
	Laminat		Panel		Vävspänt
	Linoleum		Bröstpanel		Plastspänt
	Klinker		Väv		Pappspänt
	Skiffer				Akustikplattor
	Textilmattor				Stuckatur

SKICK OCH STANDARD

Bostadsbyggnaden har en pågående renovering/modernisering som är i olika stadier av färdigställande. Pågående renoveringar bedöms ofta av presumtiva spekulanter som negativa då fortsättning måste göras på annans påbörjade arbete. Ofta bedömer presumtiva köpare en sådan fortsättning på renovering som dyrare och mer omständlig än en renovering där köparen får göra hela processen. Den pågående renoveringen bedöms således vara en last för fastigheten.

2 Byggnad 2

Förråd

Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Byggår:	Okänt
Grundläggning:	Lecablock	Byggnadsarea:	Ca 16 m² BYA
Stomme / Fasader:	Trä	Anslutningar:	El
Yttertak:	Plåt	Underhållsstatus:	Normalt för åldern
Fönster:	-	Värmeisolering:	-
Beskrivning			
Enklare förrådsbyggnad			

3 Byggnad 3

Förråd

Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Byggår:	Okänt
Grundläggning:	Lecablock	Byggnadsarea:	Ca 16 m² BYA
Stomme / Fasader:	Trä	Anslutningar:	-
Yttertak:	Plåt	Underhållsstatus:	Normalt för åldern
Fönster:	-	Värmeisolering:	-
Beskrivning			
Enklare förrådsbyggnad			

4 Byggnad 4

Förråd

Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Byggår:	Okänt
Grundläggning:	Pall	Byggnadsarea:	Ca 30 m² BYA
Stomme / Fasader:	Trä	Anslutningar:	-
Yttertak:	Plåt	Underhållsstatus:	Eftersatt
Fönster:	-	Värmeisolering:	-
Beskrivning			
Enklare förrådsbyggnad			

5 Byggnad 5

Carport

Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Byggår:	Okänt
Grundläggning:	Betongplatta	Byggnadsarea:	Ca 216 m² BYA
Stomme / Fasader:	Trä	Anslutningar:	El
Yttertak:	Plåt	Underhållsstatus:	Normalt för åldern
Fönster:	-	Värmeisolering:	-
Beskrivning			
Carport			

6 Byggnad 6

Förråd (loge)

Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Byggår:	Okänt
Grundläggning:	Lecablock	Byggnadsarea:	Ca 81 m² BYA
Stomme / Fasader:	Trä	Anslutningar:	El
Yttertak:	Plåt	Underhållsstatus:	Eftersatt. Pågående renovering.
Fönster:	-	Värmeisolering:	-
Beskrivning			
Vidbyggd förrådsdel. Pågående renovering.			

7 Byggnad 7

Förråd (under pågående renovering till lgh)

Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Byggår:	Okänt
Grundläggning:	Pall	Byggnadsarea:	Ca 100 m² BYA
Stomme / Fasader:	Trä	Anslutningar:	-
Yttertak:	Plåt	Underhållsstatus:	Eftersatt. Pågående renovering.
Fönster:	2-glas	Värmeisolering:	Ja

Beskrivning

Förrådsbyggnad under pågående renovering/ombyggnation.

8 Byggnad 8

Bastu vid sjön

Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Byggår:	Okänt
Grundläggning:	Slipers	Byggnadsarea:	Ca 10 m² BYA
Stomme / Fasader:	Trä	Anslutningar:	El
Yttertak:	Plåt	Underhållsstatus:	Normalt för åldern
Fönster:	2-glas	Värmeisolering:	Ja

Beskrivning

Bastu som ligger vid Indalsälven
Trädäck på ca 25m²
Bastun uppdelad i två rum, köksinredning i ena delen

9 Byggnad 9

Garage

Friliggande/Vidbyggt:	Friliggande	Byggår:	Okänt
Grundläggning:	Betongplatta	Byggnadsarea:	Ca 110 m² BYA
Stomme / Fasader:	Trä	Anslutningar:	El
Yttertak:	Plåt	Underhållsstatus:	Normalt för åldern
Fönster:	-	Värmeisolering:	-

Beskrivning

Ett garage som ligger nere vid sjön,
Har en vidbyggd carport
Betongplatta framför portarna

BILAGA II KARTUTDRAG

Åre Heljesund 1:3 (samtliga områden)

Källa: Lantmäteriet

Åre Heljesund 1:3 (exklusive område 1)

Källa: Lantmäteriet

Åre Heljesund 1:4 (exklusive område 1)

Källa: Lantmäteriet

Åre Heljesund 1:4 (samtliga)

Källa: Lantmäteriet

BILAGA III FASTIGHETSDATAUTDRAG

Metria FastighetSök - Åre Heljesund 1:3

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-10-27

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Åre Heljesund 1:3	909a6a84-1fb1-90ec-e040-ed8f66444c3f	2017-05-19
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
230091927	2321	2024-09-26

Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Hallen Socken: Hallen	322023	2024-10-24

Adress

Adress
Häljesund 150 837 91 Mattmar
Kamsåsen 492 837 91 Mattmar

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7008067.1	440793.0
2	7014827.4	450260.2
3	7015022.9	449505.0

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	26 1785 kvm	26 1785 kvm	

Metria FastighetSök - Åre Heljesund 1:3

Lagfart

	Andel	Inskrivningsdag	Akt
[redacted]	1/1	2004-08-26	04/11678

Bouppteckning: 2003-09-01
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-07-05, 2 040 000 sek jämte ränta och kostnader, t-1562-24	2024-09-25	D-2024-00312145:2

Anmärkningar:
Avser inskrivet ägande 779e7ad7-A413-499F-9FA9-C4DD4C4EF018FASTIGHET åre heljesund 1:4
Avser inskrivet ägande d96d0448-12B5-4708-8BB3-496706A05E70
Avser inteckning 05/5797FASTIGHET åre heljesund 1:4
Avser inteckning 05/5798FASTIGHET åre heljesund 1:4
Avser inteckning 12/3491FASTIGHET åre heljesund 1:4
Belastar åre heljesund 1:4

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 2.485.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	500.000 SEK	2005-04-25	05/5797
Beviljad i/Belastar även: Åre Heljesund 1:4			
3	500.000 SEK	2005-04-25	05/5798
Beviljad i/Belastar även: Åre Heljesund 1:4			
4	1.485.000 SEK	2012-03-09	12/3491
Beviljad i/Belastar även: Åre Heljesund 1:4			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt område	1979-06-27	79/5327
5	Avtalsservitut fiberoptisk kabel	2013-08-28	13/13660

Metria FastighetSök - Åre Heljesund 1:3

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	2321IM-13/13660.1
	Beskrivning: Fiberoptisk kabel		
Starkström	Last	Ledningsrätt	2321-07/36.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Utrymme för 24kv jord-och luftkabel, transformatorstation.		
Elektrisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	2321-2017/6.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rörledning för optofiber		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

187416-2

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	2.572.000 SEK	782.000 SEK	225.000 SEK

Ingående värden

Tomtmark	225.000 SEK	
Bostadsbyggnad	782.000 SEK	
Skogsmark	1.464.000 SEK	46 ha
Skogsimpediment	26.000 SEK	10 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	75.000 SEK	4 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	
Övrig mark		3 ha

Samtaxering för registerenhet
Åre Heljesund 1:3, 1:4

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
[redacted]		Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Metria FastighetSök - Åre Heljesund 1:3

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 134632484.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
225.000 SEK	2321901	
Tomtareal	**Strand**	**Vatten o avlopp**
2 000 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer an 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 134633484.

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng
782.000 SEK	Småhus på lantbruk	35
Bostadsyta	**Biutrymmesyta**	**Värdeyta**
75 kvm	10 kvm	77 kvm
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1951		1951
Under Byggnad	**Antal lika**	
Nej	1	

Värderingsenhet skog 134629484.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
1.464.000 SEK	0002313	
Areal	**Virkesförråd, barr**	**Virkesförråd, löv**
46 ha	105 kbm/ha	21 kbm/ha
Bonitetsklass		
C		

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 134630484.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
26.000 SEK	0002313
Areal	
10 ha	

Värderingsenhet åkermark 134631484.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet
75.000 SEK	0023008	Produktionsförmåga normal (3)
Areal	**Dränering**	
4 ha	Tillfredsställande (1)	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Åre Ån GA:4

Skattetal

Skattetal	Skattetyp
23/90	Tunnland

Metria FastighetSök - Åre Heljesund 1:3

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte ABA	1890-03-28	23-HAA-96
Laga skifte Av samfällighet	1953-04-21	23-HAA-341
Ledningsåtgärd	2008-04-03	2321-07/36
Ledningsåtgärd	2017-05-19	2321-2017/6

Avskild mark

Åre Heljesund 1:19

Ursprung

Åre Heljesund 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-Hallen Heljesund 1:3	1992-06-03	2380-92/20

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:
Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

Metria FastighetSök - Åre Heljesund 1:4

metria | FastighetSök

038 Allmän+Taxering 2024-10-27

Fastighet

Beteckning	UUID:	Senaste ändringen i allmänna delen
Åre Heljesund 1:4	909a6a84-1fb2-90ec-e040-ed8f66444c3f	2017-05-19
Nyckel:	**Län- och kommunkod**	**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**
230091928	2321	2024-09-26

Anmärkning: Kan ingå i glesbygdsområde enligt jordförvärvslagen (SFS 1979:230)

Distrikt	Distriktskod	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Hallen Socken: Hallen	322023	2024-10-24

Adress

Adress
Häljesund 156
837 91 Mattmar

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7008119.3	440604.3
2	7015231.1	449531.4
3	7014686.7	450271.9
4	7014659.4	449875.7
5	7014701.3	449921.3
6	7014635.1	450087.5

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	36 7975 kvm	36 7975 kvm	

Metria FastighetSök - Åre Heljesund 1:4

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
[redacted]	1/1	2004-08-26	04/11678

Bouppteckning: 2003-09-01
Ingen köpeskilling redovisad.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-07-05, 2 040 000 sek jämte ränta och kostnader, t-1562-24	2024-09-25	D-2024-00312145:2

Anmärkningar:
Avser inskrivet ägande 779e7ad7-A413-499F-9FA9-C4DD4C4EF018
Avser inskrivet ägande d96d0448-12B5-4708-8BB3-496706A05E70FASTIGHET åre heljesund 1:3
Avser inteckning 05/5797FASTIGHET åre heljesund 1:3
Avser inteckning 05/5798FASTIGHET åre heljesund 1:3
Avser inteckning 12/3491FASTIGHET åre heljesund 1:3
Belastar åre heljesund 1:3

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 2.485.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	500.000 SEK	2005-04-25	05/5797
Beviljad i/Belastar även: Åre Heljesund 1:3			
3	500.000 SEK	2005-04-25	05/5798
Beviljad i/Belastar även: Åre Heljesund 1:3			
4	1.485.000 SEK	2012-03-09	12/3491
Beviljad i/Belastar även: Åre Heljesund 1:3			

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt område	1979-06-27	79/5327
5	Avtalsservitut fiberoptisk kabel	2013-08-28	13/13660

Metria FastighetSök - Åre Heljesund 1:4

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	2321IM-13/13660.1
	Beskrivning: Fiberoptisk kabel		
Starkström	Last	Ledningsrätt	2321-07/36.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Utrymme för 24kv jord-och luftkabel, transformatorstation.		
Elektrisk kommunikation	Last	Ledningsrätt	2321-2017/6.1
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		
	Beskrivning: Rörledning för optofiber		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Lantbruksenhet, bebyggd (120)

187416-2

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2023	2.572.000 SEK	782.000 SEK	225.000 SEK

Ingående värden

Tomtmark	225.000 SEK	
Bostadsbyggnad	782.000 SEK	
Skogsmark	1.464.000 SEK	46 ha
Skogsimpediment	26.000 SEK	10 ha
Skogsmark med avverkningsrestriktion	0 SEK	0 ha
Åkermark	75.000 SEK	4 ha
Betesmark	0 SEK	0 ha
Ekonomibyggnad	0 SEK	
Övrig mark		3 ha

Samtaxering för registerenhet
Åre Heljesund 1:3, 1:4

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
[redacted]	1/1	Fysisk person	Lagfart eller Tomträtt

Metria FastighetSök - Åre Heljesund 1:4

Värderingsenhet småhusmark på lantbruk 134632484.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
225.000 SEK	2321901	
Tomtareal	**Strand**	**Vatten o avlopp**
2 000 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
	Antal lika	
	1	

Värderingsenhet småhusbyggnad på lantbruk 134633484.

Taxeringsvärde	Bebyggelsetyp	Total standardpoäng
782.000 SEK	Småhus på lantbruk	35
Bostadsyta	**Biutrymmesyta**	**Värdeyta**
75 kvm	10 kvm	77 kvm
Nybyggnadsår	**Tillbyggnadsår**	**Värdeår**
1951		1951
Under Byggnad	**Antal lika**	
Nej	1	

Värderingsenhet skog 134629484.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
1.464.000 SEK	0002313	
Areal	**Virkesförråd, barr**	**Virkesförråd, löv**
46 ha	105 kbm/ha	21 kbm/ha
Bonitetsklass		
C		

Värderingsenhet skogsimpedimentsmark 134630484.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
26.000 SEK	0002313
Areal	
10 ha	

Värderingsenhet åkermark 134631484.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Beskaffenhet
75.000 SEK	0023008	Produktionsförmåga normal (3)
Areal	**Dränering**	
4 ha	Tillfredsställande (1)	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Gemensamhetsanläggningar

Åre Ån GA:4

Skattetal

Skattetal	Skattetyp
23/90	Tunnland

Metria FastighetSök - Åre Heljesund 1:4

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Laga skifte ABB	1890-03-28	23-HAA-96
Laga skifte Av samfällighet	1953-04-21	23-HAA-341
Ledningsåtgärd	2008-04-03	2321-07/36
Ledningsåtgärd	2017-05-19	2321-2017/6

Ursprung

Åre Heljesund 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-Hallen Heljesund 1:4	1992-06-03	2380-92/20

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet

Kontorbeteckning: Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet

© Metria Kontakta oss Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige

BILAGA IV FOTOGRAFIER

Översiktsbild

Översiktsbild

Översiktsbild

Översiktsbild

Översiktsbild

Översiktsbild

Översiktsbild

Översiktsbild

Översiktsbild

Översiktsbild

Översiktsbild

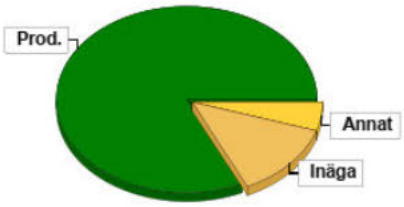
Översiktsbild

BILAGA V SKOGSBRUKSPLAN

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	20,8	81
Myr/kärr/mosse	0,0	<1
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	3,2	13
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,2	1
Annat	1,4	5
Summa landareal	25,6	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

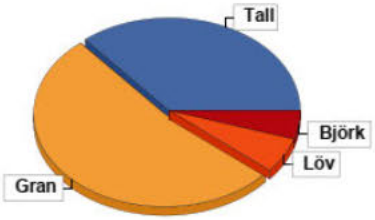
Totalt

m³sk
985

Medeltal

m³sk per hektar
47

	m³sk	%	ha
Tall	351	36	4,4
Gran	524	53	13,0
Löv	62	6	0,5
Björk	48	5	2,6



Bonitet

	m³sk per ha
Fastighetens medelbonitet är beräknad till	4,1

Tillväxt

	m³sk per år
Tillväxt för perioden 2024-11-07 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	65

Avverkningsförslag

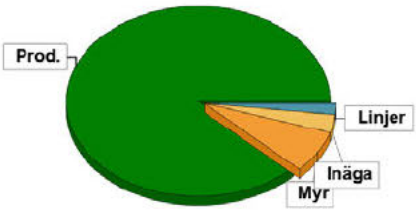
	m³sk
Föryngringsavverkning	130
Gallring	92
Totalt under perioden	**222**

	m³sk
Förväntad tillväxt första växtsäsongen	66
	m³sk per ha
	3,2

Sammanställning över fastigheten

Arealer

	hektar	%
Produktiv skogsmark	27,7	87
Myr/kärr/mosse	2,2	7
Berg/Hällmark	0,0	<1
Inäga/åker	0,9	3
Väg och kraftledning (linjeavdrag)	0,6	2
Annat	0,3	1
Summa landareal	31,7	
Vatten	0,0	



Virkesförråd

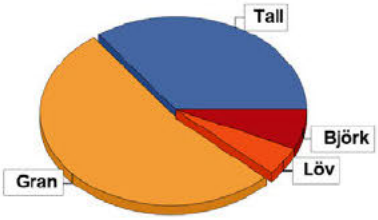
Totalt

m³sk
1218

Medeltal

m³sk per hektar
44

	m³sk	%	ha
Tall	429	35	6,3
Gran	638	53	16,3
Löv	62	5	0,4
Björk	89	7	1,4



Bonitet

	m³sk per ha
Fastighetens medelbonitet är beräknad till	4,3

Tillväxt

	m³sk per år
Tillväxt för perioden 2024-10-31 + 10 år beräknad med hänsyn till föreslagna åtgärder	90

Avverkningsförslag

	m³sk
Föryngringsavverkning	0
Gallring	39
Totalt under perioden	39

	m³sk
Förväntad tillväxt första växtsäsongen	87
	m³sk per ha
	3,1

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3 **SKOGSVÄRDERING** **R02 A**
VÄRDERINGSINSTITUTET
ÖSTERSUND

Datum: 2024-11-16
Körningsnr: 23-4-0013/00

Allmänna uppgifter

Fastighet:	Åre Heljesund 1:3
Församling:	Åre
Kommun:	Åre
Län:	Jämtlands län
Värderare:	Mikael Martinsson
Fältarbete:	2024
Värderingstidpunkt:	2024-11-16

Ägoslag

Produktiv skogsmark	18.1	ha
Hänsynsmark	2.7	ha
Skogsimpediment	0.0	ha
Åkermark	0.0	ha
Betesmark	3.2	ha
Övrig mark	1.6	ha
Vatten	0.0	ha
Totalareal	25.6	ha

Skogsegenskaper	**Invent.tidp**		**År 7**	
(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%	m3sk	%
Tall	307	43	190	29
Gran	324	46	360	56
Löv	32	4	0	0
Björk	50	7	96	15
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	713		646	
Virkesförråd m3sk/ha	39		36	

Medelbonitet, m3sk/ha, år:	4.3
Löpande tillv, m3sk/ha, år:	2.6

Åldersklass-fördelning	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	3.4	2.5	8.6	0.6	0.0	0.3	2.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.5	0.0
Areal, %	19	14	48	3	0	2	12	0	1	0	0	3	0
Förråd, m3sk	0	5	159	18	0	46	355	0	25	0	0	105	0

Åtgärder	Föryngringsavverkning varav			Gallring		Skogsvård			
	ha	fröträd, ha	m3sk	ha	m3sk	Kultur ha	Självf. ha	Röjning ha	Övrigt ha
År 0	0.9	(0.0)	164	1.4	91	0.0	0.0	11.1	0.0
År 1-3	0.0	(0.0)	0	0.0	0	1.2	0.0	0.0	0.0
År 4-10	0.7	(0.0)	115	0.0	0	0.7	0.0	0.0	0.0

Värde-beräkning	Nettointäkt avverkningar kr	Avverkad volym m3sk	Övriga kostnader kr	Nuvärde kr
År 0	45 546	255	38 850	6 696
År 1-3	0	0	11 343	-10 796
År 4-10	34 467	115	7 263	22 719
År 11-20	81 298	277	31 302	33 939
efter 20 år	---	---	---	326 723
			Summa:	379 281

Nuvärde Glidande diskontering Procent 1 = 2.50% Procent 2 2.60 % Åldersjustering 100

Skog:	379 281 kr
Medelvärde /ha:	20 952 kr
Medelvärde /m3sk:	532 kr
Skogsimpediment:	0 kr
Hänsynsmark:	59 365 kr
Totalt:	439 000 kr

.....
Ort & Datum

.....
Värderare

BESTÅNDSMETODEN Version 4.3.3 **SKOGSVÄRDERING** **R02 A**
VÄRDERINGSINSTITUTET
ÖSTERSUND

Datum: 2024-11-16
Körningsnr: 23-4-7055/00

Allmänna uppgifter

Fastighet:	Åre Heljesund 1:4
Församling:	Åre
Kommun:	Åre
Län:	Jämtlands län
Värderare:	Mikael Martinsson
Fältarbete:	2024
Värderingstidpunkt:	2024-11-16

Ägoslag

Produktiv skogsmark	22.4	ha
Hänsynsmark	5.3	ha
Skogsimpediment	2.2	ha
Åkermark	0.0	ha
Betesmark	0.9	ha
Övrig mark	0.9	ha
Vatten	0.0	ha
Totalareal	31.7	ha

Skogsegenskaper	**Invent.tidp**		**År 7**	
(exkl. hänsynsmark)	m3sk	%	m3sk	%
Tall	242	38	193	25
Gran	333	53	512	67
Löv	17	2	2	0
Björk	42	7	58	8
Contorta	0	0	0	0
Ek	0	0	0	0
Bok	0	0	0	0
Virkesförråd m3sk	634		765	
Virkesförråd m3sk/ha	28		34	

Medelbonitet, m3sk/ha, år:	4.5
Löpande tillv, m3sk/ha, år:	1.9

Åldersklass-fördelning	Kalm	1-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111+
Areal, ha	9.0	6.0	2.1	3.5	0.1	1.1	0.4	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0
Areal, %	40	27	9	16	0	5	2	0	1	0	0	0	0
Förråd, m3sk	0	18	39	228	15	214	72	0	48	0	0	0	0

Åtgärder	Föryngringsavverkning varav			Gallring		Skogsvård			
	ha	fröträd, ha	m3sk	ha	m3sk	Kultur ha	Självf. ha	Röjning ha	Övrigt ha
År 0	0.1	(0.0)	14	0.6	37	0.0	0.0	8.1	0.0
År 1-3	0.0	(0.0)	0	0.0	0	3.3	0.0	0.0	0.0
År 4-10	0.6	(0.0)	143	0.5	22	0.6	0.0	0.0	0.0

Värde-beräkning	Nettointäkt avverkningar kr	Avverkad volym m3sk	Övriga kostnader kr	Nuvärde kr
År 0	4 830	51	28 287	-23 457
År 1-3	0	0	30 371	-28 907
År 4-10	45 751	165	6 706	32 619
År 11-20	73 273	244	44 765	19 181
efter 20 år	---	---	---	521 515
			Summa:	520 951

Nuvärde Glidande diskontering Procent 1 = 2.50% Procent 2 2.60 % Åldersjustering 100

Skog:	520 951 kr
Medelvärde /ha:	23 269 kr
Medelvärde /m3sk:	822 kr
Skogsimpediment:	21 998 kr
Hänsynsmark:	116 322 kr
Totalt:	659 000 kr

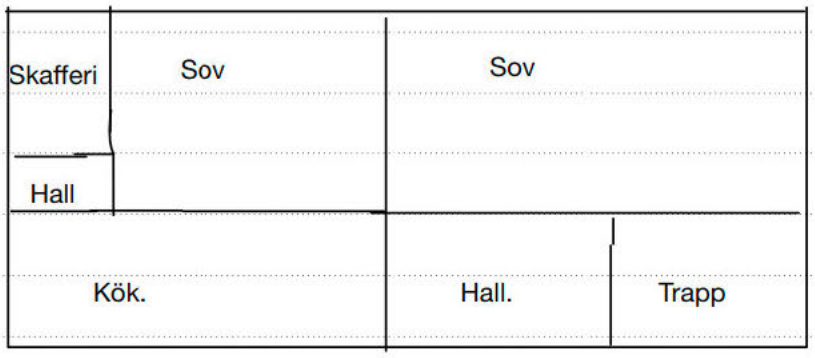
.....
Ort & Datum

.....
Värderare

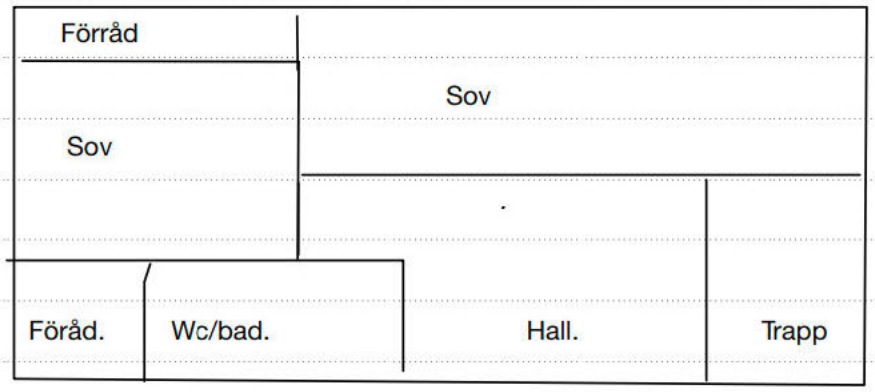
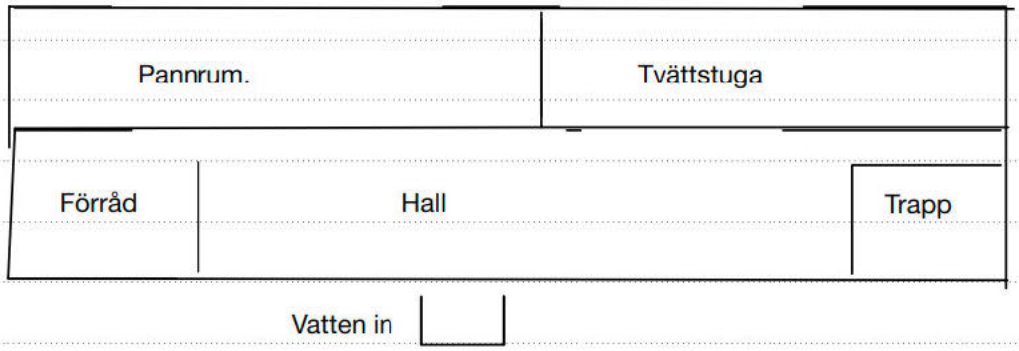
BILAGA VI SCHEMATISK PLANRITNING

Nedanstående är enbart schematiskt och ej skalenlig. Inget ansvar tas för dessa översiktliga planritningar.

Bv



Plan 1



Källare