

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

ÖSTERSUND

Fastighetsbeteckning

NÄS-ÅSEN 4:4

Värdetidpunkt

2025-10-06



Foto taget på framsidan av värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med blå detaljer

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	19
	Bilaga III Planritning	21

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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-06.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	ÖSTERSUND NÄS-ÅSEN 4:4
Adress	Olle-Jänsvägen 32 845 93 Fåker
Område	Fåker
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1399-25-23
Nybyggnadsår	1962
Värdeår	1962
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NÄS-ÅSEN 4:4 i Östersund kommun ligger 30 km från centralorten Östersund och har direkt närhet till förskola och skola (F-6) samt 2 km till livsmedelsbutik. Omgivningen utgörs av villa- och naturområden.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med betongplatta, fasad av träpanel, 2-glas fönster och yttertak av betongpannor och plåt. Boarean uppgår till 97 m², fördelat på 4 rum och kök. Biarean uppgår till 23 m².

Det finns även ett vidbyggt garage på fastigheten.

Markarealen uppgår till 1 059 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
750 000 KRONOR
Sjuhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 650 tkr - 850 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	7 732
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,80

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-09-23 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2031-03-01, energiklass F.
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 inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPÅN	1970-02-13	23-NÄS-434
-	Laga kraft: -	
FÄKERS STATIONSSAMHÄLLE		
Anmärkninrar		
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 1 059 m²

Obebyggda delar Gräsmatta

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villa- och naturområden

Avstånd 30 km till kommunens centralort

Ligger i direkt närhet till förskola och skola (F-6) och ca 2 km till livsmedelsbutik.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Avstängt *

Vatten Kommunalt

Avstängt *

Avlopp Kommunalt

Avstängt *

Bredband via fiber Ja *Källa: Fastighetsägaren*

Uppgift ej verifierad. Vidare undersökning rekommenderas.

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1962	Källa: Metria
Boarea	97 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 4 rum och kök	
Biarea	23 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, 2 sovrum, vardagsrum, hygienrum, tvättstuga, hobbyrum, kök och matsal/allrum	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	2-glas, vita. Äldre	
Yttertak	Betongpannor. Nytt tak år 2022 enligt fastighetsägaren.	
	Plåt. Tak över hobbyrum och tvättstuga samt vidbyggt garage bör ses över/bytas ut då fuktfläckar noterades i garaget	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta och laminat. Delvis färgfläckar från pågående renovering	
Vägg	Tapet och gipsskivor. Pågående renoveringar av väggar	
Tak	Målat. Pågående renovering av tak	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till elpatron. Avstängd.	
	Vattenburet system ur funktion. Läckage i ledningar/radiatorer finns enligt fastighetsägaren.	
	Luftburet värmesystem via luft till värmepump (luft/luft) (Electrolux).	
Ventilation	Självdraagsventilation	

	Äldre FTX- ventilationssystem finns installerad men fungerar ej enligt fastighetsägaren. Enligt energideklarationen är installationen även till för att suga radon ur betongplattan, vidare undersökning rekommenderas.
Kök	Elspis (Electrolux), köksfläkt, diskmaskin (Husqvarna), kyl/frys (Elektro Helios) Parallellt kök med gråa köksluckor Normal standard, normalt skick
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar plastmatta WC, tvättställ, dusch Normal standard, sämre skick. Äldre ytskikt, bör ses över
Tvättstuga	Tvättmaskin (Miele), torktumlare (Zanussi) Enkel tvättstuga med äldre tvättmaskin och torktumlare, funktion vitvaror osäker enligt fastighetsägaren. Golv betong, väggar målade Normal standard, sämre skick
Helhetsintryck	Normal standard, sämre skick. Påbörjad renovering av ytskikt ej färdigställt. Vattenburet värmesystem samt FTX-ventilation fungerar ej, åtgärdsbehov.

5.5 Övrig byggnad

Garage	Garaget vidbyggt med huset, betongplatta, isolerade väggar med träpanel utvändigt, yttertak av plåt som även täcker en del av huvudbyggnaden, vatten finns indraget men är avstängt, vattenburen värme indraget fast ur funktion, el finns indraget Normal standard, sämre skick. Plåttaket behöver ses över/bytas ut då fuktfläckar i innertaket noterades, enligt fastighetsägaren förekommer läckage ibland. Uppskattad takyta ca 50-60 kvm. Byggnadsarea: 23 m ² (uppskattad yta)
--------	--

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat då renovering är påbörjad. På tomten fanns 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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

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 2025-04-25, 611.922 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-230379-25: 2025-04-29, D-2025-00147168:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 658 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	150 000 kr	1979-01-10	79/235	
Innehavare: 79/236 FÖRENINGSBANKEN REGION SÖDRA NORRLAND, BOX 50, 831 21 ÖSTERSUND				
2	112 500 kr	2013-11-06	13/18456	
3	35 000 kr	2013-11-06	13/18457	
4	153 000 kr	2014-12-22	D-2014-00535918:1	
5	208 000 kr	2021-03-24	D-2021-00120126:3	

7.3 Taxeringsvärde

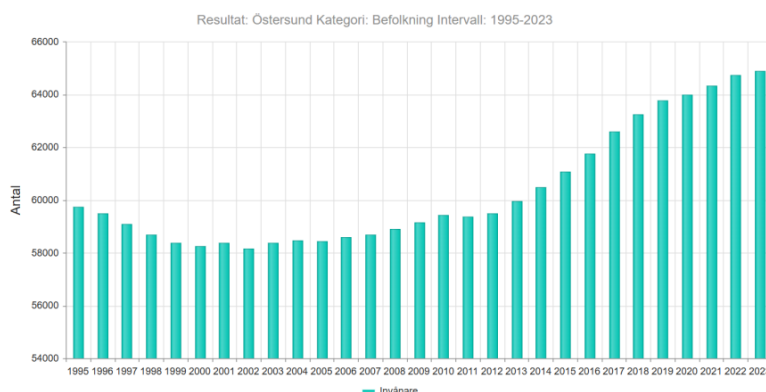
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	935 000 kr
varav byggnad	674 000 kr
varav mark	261 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Östersunds kommun ligger i Jämtlands län och är centralpunkten i regionen, med Östersund som både centralort och residensstad. Kommunen ligger vid Storsjön och erbjuder en vacker mix av stadsmiljö, landsbygd och närhet till fjällvärlden. Kommunen har en befolkning på cirka 64 881 personer (2023, MSCI), varav omkring 50 000 bor i centralorten Östersund, medan resterande befolkning är spridd över mindre orter som Lit, Brunflo och Orrviken. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

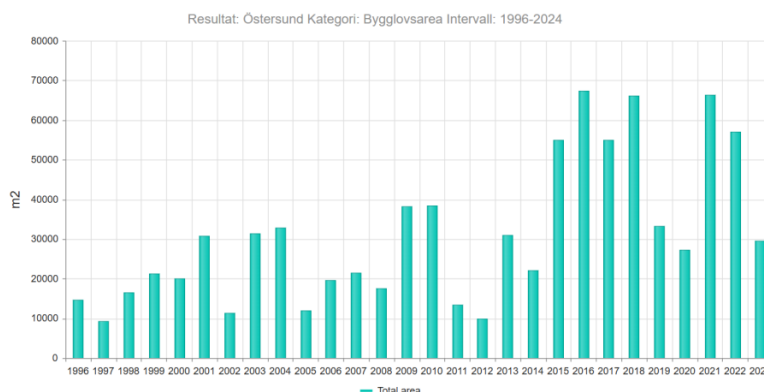
Östersunds kommun har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät. Europaväg 14 och riksväg 45 möts i Östersund och gör staden lättillgänglig från både södra Sverige och grannkommuner. Järnvägsstationen i Östersund är en viktig knutpunkt med direkttåg till Stockholm, Sundsvall, Trondheim och andra städer. Nattåg och snabbtåg är populära alternativ för resenärer. Lokalbussar, som drivs av Länstrafiken Jämtland, förbinder Östersund med dess kransorter och andra delar av kommunen. Åre Östersund Airport, som ligger cirka 15 minuter från stadskärnan, erbjuder flyg till Stockholm och andra större destinationer, både nationellt och internationellt.

Näringsliv

Östersunds kommun har en varierad näringslivsstruktur med en mix av offentlig sektor, småföretagande och större privata arbetsgivare. Kommunen har nästan 4 000 registrerade företag och fungerar som ett regionalt centrum för handel, utbildning och service. Östersunds kommun arbetar med att stödja företagare och locka investeringar till området. De största arbetsgivarna är Region Jämtland Härjedalen, Mittuniversitetet och Fältjägargruppen. Privata arbetsgivare som Swedbank AB och Länsförsäkringar Jämtland är också betydande aktörer. Turismen spelar en viktig roll i kommunens ekonomi, med Storsjön och närheten till fjällen som stora dragplåster. Evenemang som Storsjöyran och Vinterfestivalen lockar både nationella och internationella besökare. Kommunen har ett rikt utbud av hotell och konferensanläggningar, inklusive Clarion Hotel Grand Östersund, Frösö Park Hotel och Hotell Östersund.

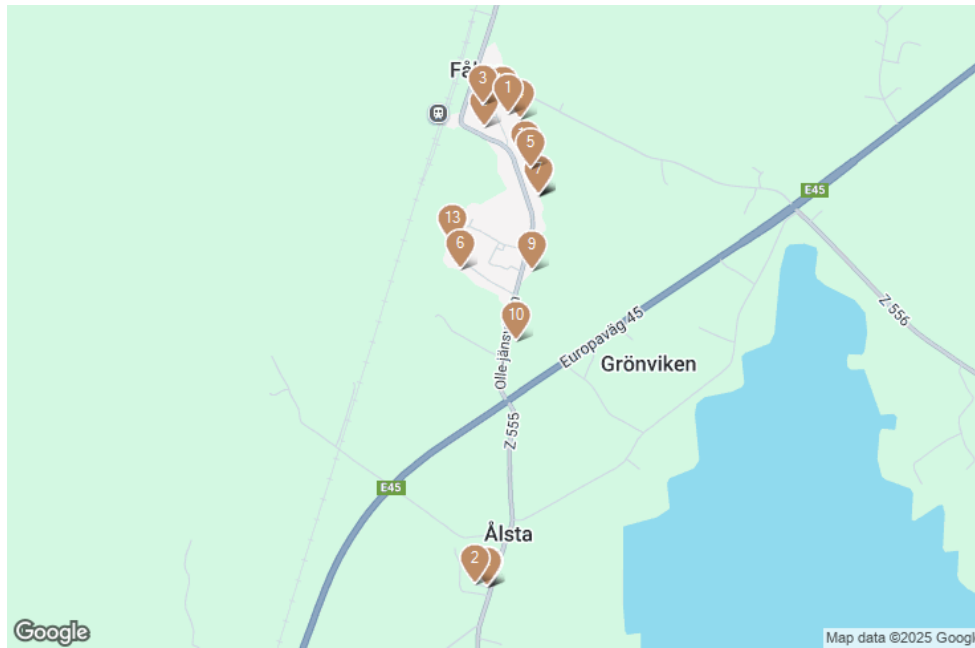
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan strax över 20 000 m² (år 2014) och närmare 70 000 m² (år 2016) (MSCI). Se diagram nedan:

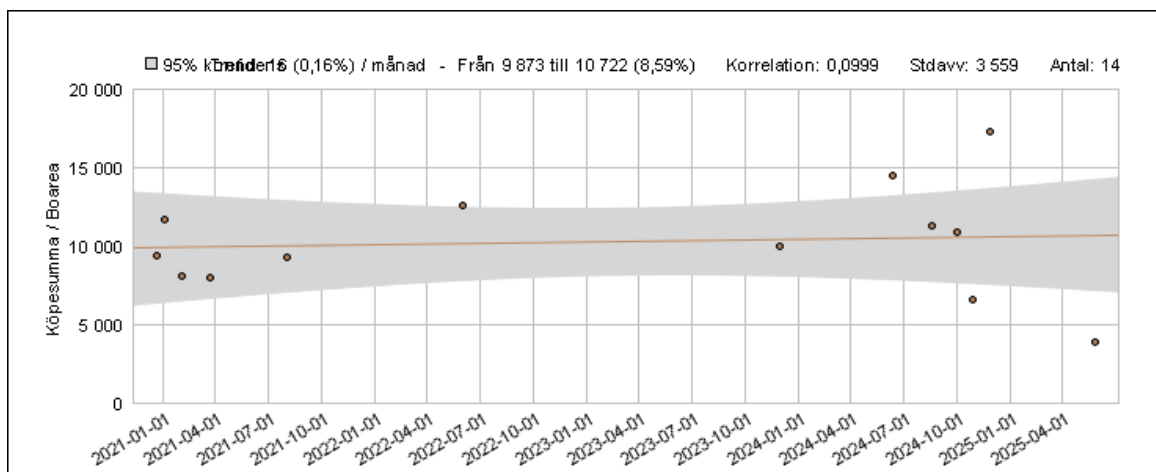


8.2 Ortsprisanalys

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.



Karta. 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 97 - 137 m², standardpoäng 25 - 36, byggår 1935 - 1992, areal tomt 1 059 - 2 650 m² under perioden 2020-12-21 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 775 000 - 1 875 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 989 - 14 534 kr/m² med medel 10 870 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 1,7 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Byta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Östersund	Näs-Ålsta 3:37	2024-10-01	135	21	25	1983	1 476	E	L	1,3	10 925	1 475 000
Östersund	Näs-Åsen 4:3	2024-08-19	115	115	28	1969	1 415	E	L	1,5	11 304	1 300 000
Östersund	Vi 1:39	2024-06-14	129	51	34	1991	1 143	E	L	1,5	14 534	1 875 000
Östersund	Näs-Åsen 3:16	2023-12-01	117		28	1969	1 463	E	L	1,5	10 042	1 175 000
Östersund	Näs-Ålsta 3:14	2022-06-01	115	6	33	1935	1 411	E	L	1,7	12 608	1 450 000
Östersund	Vi 1:25	2021-08-02	115	20	31	1971	2 650	E	L	1,2	9 347	1 075 000
Östersund	Näs-Åsen 4:4	2021-03-22	97	23	26	1962	1 059	E	L	1,3	7 989	775 000
Östersund	Vi 1:36	2021-01-04	137	28	36	1992	1 185	E	L	1,3	11 678	1 600 000
Östersund	Näs-Åsen 3:16	2020-12-21	117		28	1969	1 463	E	L	1,5	9 401	1 100 000
Medel											1,4	10 870

Std=Standardpoäng. Tomt=Areal tomt. Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand. UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt. K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets har ett normalt bra läge med normal standard och delvis sämre skick. Påbörjad renovering av ytskikt inomhus ej färdigställt. Badrummets ytskikt är äldre. Vattenburet värmesystem samt FTX-ventilation fungerar ej, detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 750 000 kr, motsvarande 7 732 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2025

750 000 KRONOR

Sjuhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 650 tkr - 850 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	7 732
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,80

Östersund 2025-10-06

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Foto taget på baksidan av fastigheten



Foto på södra sidan av fastigheten

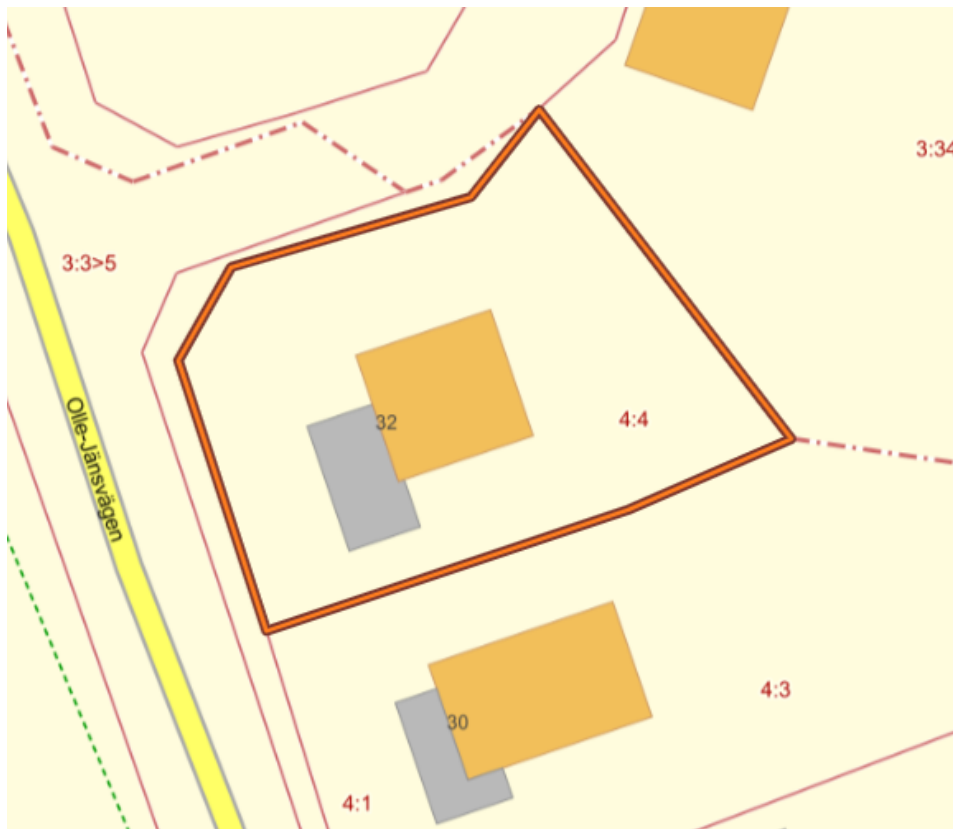


Foto taget på entrén med uteplats mot väster

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

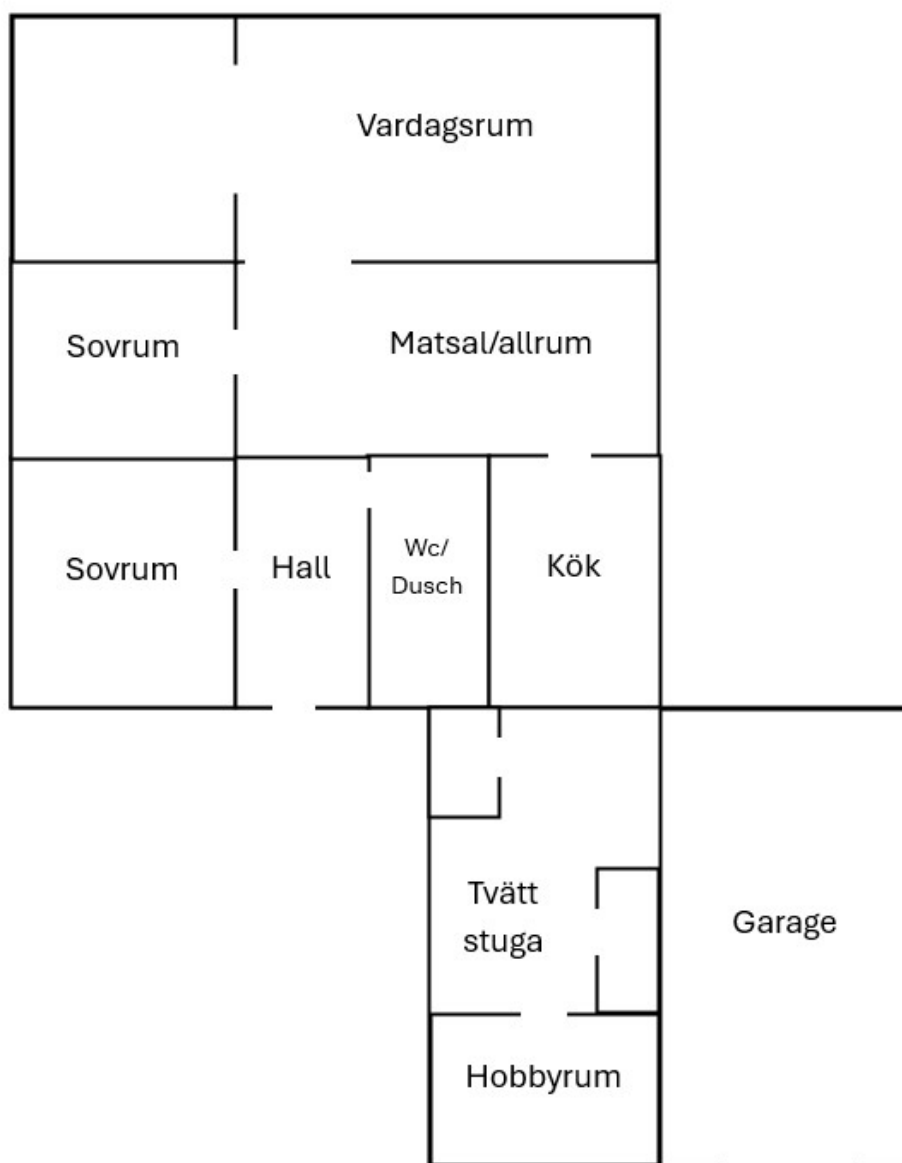


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.