

VÄRDEUTLÅTANDE

Arrendeavgift

Kommun

Härjedalen

Värderingsobjekt

**Lofsens Fjällby
arrendetomter**

Värdetidpunkt

September 2025



Områdeskarta. Källa: Metria.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Härjedalen Lofsdalen 1:288-1:299	Lagfaren ägare (jordägare)	916502-9696 Fjällhus i Lofsdalen KB
Arrendetomter	11-17, 21-27, 31-37, 41- 47, 51-57, 81-87, 91-97, 101-107, L1-L26, M1-M14, N1-N10 och O1-O12	Uppdragsgivare	Arrendatorer genom Stugföreningen Lofsens Fjällby
Objektets adress	Lofsdalen	Värdetidpunkt	September 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-09-19

Allmän beskrivning

Värderingsobjektet utgörs av 118 st arrendetomter inom Lofsens Fjällby, i centrum av Lofsdalen. Omgivningen utgörs av fjällområde med skidbackar, längdskidspår, skoterleder och av fritidshus. Det är gångavstånd till hotell, aktivitetshus, restaurang och livsmedelsbutik mm.

Markarealen för arrendetomterna uppgår till 389 – 1 090 m², totalt ca 71 381 m², vilket ger en genomsnittlig tomtstorlek på ca 605 m². Tomterna är bebyggda med fritidshus på ofri grund (typkod 225). Fritidshusen har värdeår 1979-1980 och en storlek mellan 58-71 m² boarea.

För arrendetomterna finns det bostadsarrendeavtal från 1980 som löper till utgången av 2028. Arrendeavgiften för hela arrendetiden uppgår till ca 30 000 kr/andel, dvs 120 000 kr/arrendetomt. Enligt uppgift har avtalet nu sagts upp av jordägaren för omförhandling.

Detta uppdrag avser bedömning av ny arrendeavgift för området.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms den årliga arrendeavgiften för värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

för tomter upp till 650 m²: 55 kr/m² tomtareal

för tomter större än 650 m²: 55 kr/m² tomtareal + 25 kr/m² för resterande tomtareal

Bedömt värdeintervall +/- 10%

Östersund 2025-10-07

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Peter Norum

Fastighetsvärderare

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Johan Gratschew genom Stugföreningen Lofsens Fjällby erhållit uppdraget att utföra en värdebedömning avseende arrendeavgifter inom Lofsens Fjällby.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att bedöma arrendeavgift i samband med omförhandling av arrenden och ny arrendeavgift. Värderingen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför förhandling med jordägaren.
Särskilda förutsättningar	Enligt uppdragsgivaren ska ränta för beräkning av avkastning på marken uppgå till 3% vilket utgör en förutsättning för denna värdebedömning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	<p>Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.</p> <p>Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utföres 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 tomtareal samt taxeringsuppgifter. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapport 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.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från uppdragsgivaren, okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor, planer, arrendeavtal, geoteknisk besiktning samt sakuppgifter från offentliga register mm. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett av Peter Norum i närvaro av representant från Stugföreningen Lofsens Fjällby genom Johan Gratschew (närvarade del av tiden). Värdebedömningen grundar sig på arrendeställets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Beskrivning – Mark mm

Planbestämmelser	Byggnadsplan: Del av Lofsdalen 1:273 mm. Lofsens Fjällby anges hotelländamål i en våning. En begäran om planändring finns, men enligt kommunen har planuppdraget inte startat ännu utan ligger i kommunens "plankö" och beaktas därav ej.
Markens beskaffenhet	Marken sluttar generellt mot söder i området med den brantaste lutning i den norra delen. Marken är bevuxen med gräs, sly och skog. Enligt SGU:s jordartskarta består jorden av morän i området.
Geoteknisk besiktning	Geoteknisk besiktning av området har gjorts av Sweco 2025-08-27. Av rapporten framgår att stugägare och stugföreningen i området uppmärksammat problem med vattenansamlingar på mark vid byggnader och att krypgrunder tidvis blivit översvämmade. I denna värdebedömning görs inte något avdrag för eventuellt åtgärdsbehov. Värdebedömningen förutsätter att eventuella åtgärder hanteras separat.
Anslutningar	Arrendetomterna har anslutning till el samt kommunalt vatten och avlopp
Någon särskild plan- och bygglovsutredning m.m. har inte utförts.	

Beskrivning - Byggnader på ofri grund

Bygglov	Byggnader på ofri grund förutsätts vara uppförda i enlighet med gällande planer
118 st Fritidshus	Fritidshus med värdeår 1979-1980 och en boarea mellan 58-71 m ² uppförda i ett plan. I samband med utvändigt besiktning av marken synes bebyggelsen vara i relativt gott skick. Enligt Swecos rapport finns det risk för sättningsskador för några byggnader. Vidare undersökning rekommenderas.

Ekonomiska data

Taxering

För området gäller taxeringsvärden enligt nedanstående tabell. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 178 646 Tkr, varav mark 103 173 Tkr och byggnad 75 473 Tkr och fördelas mellan typkoderna nedan:

Typkod 230, Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL uppgår till 103 173 Tkr, varav mark 103 173 Tkr och byggnad 0 Tkr.

Typkod 225, Småhusenhet, småhus på ofri grund, typkod 225 uppgår till 75 473 Tkr, varav mark 0 Tkr och byggnad 75 473 Tkr.

Fastighet	Adress	Typkod	BOA	Areal	Taxeringsvärde			Värdeår
					mark	byggnad		
LOFSDALEN 1:288	LOFSENS FJÄLLBY 81 mfl	225;230	452	5 232	10 472	6 090	4 382	1980
LOFSDALEN 1:289	LOFSENS FJÄLLBY 91 mfl	225;230	452	5 225	10 472	6 090	4 382	1980
LOFSDALEN 1:290	LOFSENS FJÄLLBY 101 mfl	225;230	452	5 232	10 506	6 090	4 416	1980
LOFSDALEN 1:291	LOFSENS FJÄLLBY 31 mfl	225;230	465	5 236	10 669	6 097	4 572	1979
LOFSDALEN 1:292	LOFSENS FJÄLLBY 41 mfl	225;230	460	5 218	10 638	6 090	4 548	1979
LOFSDALEN 1:293	LOFSENS FJÄLLBY 51 mfl	225;230	447	5 240	10 093	6 090	4 003	1979
LOFSDALEN 1:294	LOFSENS FJÄLLBY 11 mfl	225;230	455	5 231	10 676	6 090	4 586	1979
LOFSDALEN 1:295	LOFSENS FJÄLLBY 21 mfl	225;230	447	5 229	10 194	6 090	4 104	1979
LOFSDALEN 1:296	HAMMARVALLSVÄGEN L 1 mfl	225;230	1 681	20 298	39 645	22 802	16 843	1981;1980
LOFSDALEN 1:297	HAMMARVALLSVÄGEN M 1 mfl	225;230	920	12 673	21 585	12 600	8 985	1983;1980
LOFSDALEN 1:298	HAMMARVALLSVÄGEN N 1 mfl	225;230	652	7 106	15 333	8 640	6 693	1980;1979
LOFSDALEN 1:299	HAMMARVALLSVÄGEN O 1 mfl	225;230	799	8 759	18 363	10 404	7 959	1980
SUMMA			7 682	90 679	178 646	103 173	75 473	

Pantbrev

För pantbrev se fastighetsutdragen i bilagan.

Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna i området och byggnader på ofri grund har andel i gemensamhetsanläggningen Härjedalen Lofsdalen GA:3. Ändamål: Vägar, parkeringsplatser, utrymmen för sopförvaring, grönområde

Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.

För servitut se fastighetsutdragen i bilagan

Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.

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.

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 vanligen 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, Region Jämtland-Härjedalen, och Sykes Sweden AB. Turismen och besöksnäringen spelar en central roll i kommunens näringsliv, med kända turistmål som fjällområdena i Funäsfjällen, Vemdalen och Lofsdalen mfl. 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.

Lofsdalen

Lofsdalen är en fjälldestination, belägen på den norra sidan av Lofssjön, med ett utbud av aktiviteter året runt. Vintertid finns skidanläggning med 25 st nedfarter, 122 km längdskidspår och 150 km skoterleder mm. På sommaren erbjuds downhillcykling, stigcykling, vandringsleder och fiske mm. Turismboende finns i stugor, lägenheter och hotell. I området finns livsmedelsbutik, några restauranger samt aktivitetshus och padelhall mm.

Marknadsvärdebedömning - Arrendeavgift

För bedömning av arrendeavgiften används dels ortprismetoden och dels en jämförelse med vad som kan anses vara en rimlig avkastning på markvärdet.

Ortsprismetoden

En sökning görs bland försäljningar av fritidshus på arrendetomter, typkod 225 och 220 med upplåtelseformen arrende, under perioden 2023-01-01 och framåt. Ortsprismaterialet för denna typ av försäljningar är ofta inte helt fullständigt. Arrendeavgift framgår vanligen, men i de fall där arrendeavgift eller tomtstorlek saknas har en sökning även gjorts bland sålda objekt på Hemnet för att i möjligaste mån komplettera med dessa uppgifter från mäklarannonser.

Vid sökning inom Jämtlands län hittas endast enstaka objekt. Därav utökas det geografiska området till att omfatta området från Gävleborgs och Dalarnas län samt vidare norrut. Materialet har gallrats från arrenden inom kollisionstugeområden samt objekt med liten boarea (< 25 m²). Huvuddelen av objekten ligger inom fritidshusområden med strand/strandnära lägen eller med närhet till fjällområde.

Generellt konstaterats att materialet har stor spridning där arrendeavgifterna återfinns i nivån 1 000 – 16 500 kr/år, motsvarande ca 1 – 69 kr/m² markareal. De högsta nivåerna i relation till markarealen avser främst mindre arrendetomter i bra lägen.

Mest jämförbart med värderingsobjektet bedöms arrenden inom fjällområdet i Jämtlands län vara. I Åre kommun, Bydalsfjällen såldes en byggnad på ofri grund med arrende år 2023. Här uppgick det årliga arrendet till 8 565 kr, motsvarande 12 kr/m² markareal. Utökas tidsperioden så återfinns ytterligare en försäljning i Bydalsfjällen med ett årligt arrende på 12 000 kr, motsvarande 6 kr/m² markareal.

Kommun	Adress	Datum	Boarea	Byggår	Tomt areal	Upplåtelseform	Arrende/år	Arrende kr/m ² tomtareal
Åre	Bydalen 208	2023-08-04	25,0		700	Arrende	8 565	12
Åre	Fjällhalsen 153	2019-10-11	56,0	1960	2 000	Arrende	12 000	6
Medel					1 350		10 283	9

I övrigt i fjällområdet återfinns försäljningar i Vilhelmina kommun i anslutning till fjällorterna Saxnäs, Marsfjäll och Kittelfjäll med arrendeavgifter mellan ca 3 200 – 4 360 kr/år, motsvarande ca 2-3 kr/m² markareal, se nedanstående tabell. Huvuddelen av försäljningarna avser objekt utanför fjällorternas centrala delar.

Kommun	Adress	Datum	Boarea	Byggår	Tomt areal	Upplåtelseform	Arrende/år	Arrende kr/m ² tomtareal
Vilhelmina	Bielite 100	2025-09-10	30,0	-	1 500	Arrende	4 359	3
Vilhelmina	Bielite 188	2025-04-29	90,0	2014	1 700	Arrende	4 029	2
Vilhelmina	Bielite 32	2024-09-10	62,0	1947	1 500	Arrende	4 290	3
Vilhelmina	Bielite 126	2024-07-25	35,0	-	2 000	Arrende	4 029	2
Vilhelmina	Bergsjöv 5	2024-04-11	55,0	1970	1 880	Arrende	4 029	2
Vilhelmina	Bielite 141	2023-10-20	30,0	1954	1 500	Arrende	4 029	3
Vilhelmina	Gaskelite 1	2023-10-09	82,0	1946	1 500	Arrende	4 029	3
Vilhelmina	Bielite 179	2023-09-26	41,0	1952	1 500	Arrende	4 029	3
Vilhelmina	Bielite 29	2023-09-20	45,0	-	1 500	Arrende	4 029	3
Vilhelmina	Gaskelite 14	2023-09-13	50,0	1965	1 500	Arrende	4 029	3
Vilhelmina	Bergsjöv 29	2023-08-25	36,0	1971	2 000	Arrende	4 029	2
Vilhelmina	Bergsjöv 49	2023-06-04	50,0	1964	1 600	Arrende	3 200	2
Medel					1 640		4 009	2

Värderingsobjektet ligger inom ett attraktivt fritidshusområde i fjällen med närhet till skidanläggningarna mm. En jämförelse görs därav även med attraktiva fritidshusområden vid kusten med strand/strandnära lägen i Gävle/Älvkarleby, Sundsvall och Umeå kommun.

I Sundsvalls kommun, Löruddens fiskeläge finns arrendeavgifter på ca 6 100 kr/år respektive 16 500 kr/år, se nedanstående tabell. Den högsta nivån på 69 kr/m² tomtareal avser ett arrende med nyligen omförhandlad arrendeavgift för 2025. Tomterna är generellt små i området.

Kommun	Adress	Datum	Boarea	Byggår	Tomt areal	Upplåtelse- form	Arrende/ år	Arrende kr/m ² tomtareal
Sundsvall	Lörudden 149B	2025-08-19	39,0	-	240	Arrende	16 500	69
Sundsvall	Lörudden 168 Sjöbod	2025-06-25	88,0	-		Arrende	6 115	-
Medel					163		8 904	57

I Gävle och Älvkarleby kommun återfinns arrendeavgiften mellan ca 6 200 – 13 900 kr/år, motsvarande ca 7 – 21 kr/m² tomtareal, se nedanstående tabell. De högsta nivåerna mellan ca 16 – 21 kr/m² tomtareal avser mindre arrendetomter mellan ca 300 – 500 m².

Kommun	Adress	Datum	Boarea	Byggår	Tomt areal	Upplåtelse form	Arrende/ år	Arrende kr/m ² tomtareal
Gävle	Öjaren, tomt nr 13	2025-07-10	62,0		1 000	Arrende	13 900	14
Gävle	Öjaren, tomt nr 9	2025-06-30	30,0	1965	1 000	Arrende	13 200	13
Gävle	Milgrund	2024-09-19	62,0		1 000	Arrende	7 000	7
Älvkarleby	Kopphusvägen 72	2024-07-30	95,0	2009	456	Arrende	7 800	17
Älvkarleby	Kopphusvägen 122	2024-06-06	95,0	2018	485	Arrende	7 800	16
Gävle	Oxharen 27	2023-11-08	30,0		300	Arrende	6 200	21
Gävle	Öjaren, tomt nr 7	2023-08-17	35,0	1965	1 000	Arrende	9 600	10
Älvkarleby	Kopphusvägen 102	2023-07-11	87,0	2005	397	Arrende	7 800	20
Medel					705		9 163	15

I Umeå kommun ligger arrendeavgiften mellan ca 4 700 – 13 800 kr/år, motsvarande ca 3 – 24 kr/m² tomtareal, se nedanstående tabell. Den högsta nivån i relation till tomtarealen avser en mindre arrendetomt på ca 200 m².

Kommun	Adress	Datum	Boarea	Byggår	Tomt areal	Upplåtelse form	Arrende/ år	Arrende kr/m ² tomtareal
Umeå	Svajetvägen 68	2025-08-29	60,0	1974	1 700	Arrende	12 606	7
Umeå	Stubbskärsvägen 10	2025-08-17	55,0	1960	1 609	Arrende	13 221	8
Umeå	Tarv 19	2025-07-31	59,0	1962	1 000	Arrende	9 581	10
Umeå	Sillviken 414	2025-05-23	46,0	1963	1 000	Arrende	9 900	10
Umeå	Storviksandsv 12	2025-04-29	52,0		1 600	Arrende	9 379	6
Umeå	Villanäs 409, lott 59	2025-04-28	25,0	2024	200	Arrende	4 700	24
Umeå	Fläsevägen 9	2024-10-23	40,0	1940	2 000	Arrende	12 865	6
Umeå	Norra Blågrundsv 10	2024-10-04	55,0	1971	2 000	Arrende	12 000	6
Umeå	Tjädevägen 5	2024-09-27	46,0	1975	2 000	Arrende	10 080	5
Umeå	Granskär 32	2024-08-30	40,0	1949	1 609	Arrende	7 835	5
Umeå	Lugna gatan 2	2024-08-26	46,0	1976	2 000	Arrende	12 500	6
Umeå	Mathällanvägen 53	2024-08-20	106,0	2000	1 600	Arrende	10 500	7
Umeå	Sillviken 178	2024-07-08	94,0	1974	1 000	Arrende	7 500	8
Umeå	Bergsbodavallen 18	2024-06-27	60,0		2 200	Arrende	11 233	5
Umeå	Glasögervägen 53	2024-06-26	58,0	1968	1 548	Arrende	13 789	9
Umeå	Lugna gatan 4	2024-06-10	46,0	1975	2 000	Arrende	12 500	6
Umeå	Brännäsvägen 4	2024-05-11	36,0	1965	1 640	Arrende	5 142	3
Umeå	Mathällanvägen 72	2024-04-10	42,0	1972	2 000	Arrende	11 600	6
Medel					1 595		10 385	8

I övriga kustområdet mellan Gävle och Umeå ligger arrendeavgifterna huvudsakligen mellan ca 2 000 – 14 800 kr/år, motsvarande ca 2 – 56 kr/m² tomtareal.

Vid en bredare geografisk sökning, över hela Sverige, har försäljningar av fritidshus med jämförbar storlek som värderingsobjektet, med en boarea mellan 45-100 m², på arrendetomter med en areal mellan ca 400 – 1000 m² hittas, för dessa ligger den årliga arrendeavgiften mellan 2 500 – 34 000 kr/år, motsvarande ca 3-64 kr/m² tomtareal och år.

Arrendeavgifter i den övre nivån, ca 40 – 64 kr/m² och år, avser huvudsakligen arrenden med bra strandnära lägen på västkusten i områden såsom Strömstad, Varberg och området mellan Båstad och Mellbystrand samt på Borgholm mfl. De lägsta arrendeavgifterna under 16 kr/m² avser huvudsakligen arrenden med mer lantliga lägen och i vissa fall med närhet till sjö.

Generellt betingar mindre tomter ett högre arrende i relation till tomtarealen.

Värderingsobjektet bedöms ha ett mycket gott läge i Lofsdalen med närhet till skidanläggningar mm. Mot bakgrund av ortprismaterialet bedöms arrendeavgiften återfinnas i intervallet **ca 15 – 60 kr/m² tomtareal och år**.

Avkastning markvärdet

Då ortprismaterialet visar på arrendeavgifter med stor spridning görs även en jämförelse med vad som kan avses vara en rimlig avkastning på markvärdet.

För en genomsnittstomt på 605 m² har ett taxeringsvärde för marken beräknats till ca 1 137 Tkr, enligt Skatteverkets beräkningsmodell.

För bedömning av markvärdet för arrendetomterna görs en jämförelse med sålda småhustomter (typkod 210) i Lofsdalen från 2023-01-01 och framåt, se nedanstående tabell. Köpeskillingarna ligger mellan ca 700 000 – 1 258 000 kr. I genomsnitt uppgår köpeskillingen till ca 999 Tkr per tomt, motsvarande ca 1 035 kr/m² markareal.

Varav tomter med jämförbar storlek som tomterna i Lofsens Fjällby sålts i intervallet ca 980 – 1 185 Tkr, motsvarande ca 1 200 – 2 170 kr/m².

Beteckning	Datum	Tomtareal	Köpesumma	Kvmpris	K/T
LOFSDALEN 1:450	2025-05-15	628	1 137 000	1 811	1,0
LOFSDALEN 1:394	2025-05-06	842	1 185 000	1 407	1,0
LOFSDALEN 26:351	2025-04-17	1 370	840 000	613	1,7
LOFSDALEN 1:393	2025-04-09	1 132	1 258 000	1 111	1,0
LOFSDALEN 26:352	2025-03-24	1 295	1 250 000	965	3,6
LOFSDALEN 1:388	2025-03-10	525	1 137 000	2 166	1,0
LOFSDALEN 1:370	2024-10-01	1 643	1 000 000	609	2,5
LOFSDALEN 26:362	2024-07-03	940	700 000	745	2,3
LOFSDALEN 1:370	2024-04-18	1 643	1 000 000	609	3,9
LOFSDALEN 26:355	2023-12-08	1 409	700 000	497	2,4
LOFSDALEN 1:383	2023-08-01	1 093	800 000	732	2,6
LOFSDALEN 26:360	2023-06-15	847	980 000	1 157	3,2
Medel		1 114	998 917	1 035	2,2

Mot bakgrund av ovanstående bedöms markvärdet för en genomsnittlig tomt på ca 605 m² uppgå till ca 1 150 Tkr, motsvarande ca 1 900 kr/m².

Vid beräkning av avkastning på marken erhålls således en arrendeavgift motsvarande: 3% x 1 150 Tkr = 34 500 kr per år, motsvarande ca **57 kr/m² tomtareal och år** i genomsnitt.

Bilaga 1

Foton



Foto, tomter 81-87



Foto, tomter 91-97



Foto, tomter 101-107



Foto, tomter 31-37



Foto, tomter 41-47



Foto, tomter 51-57



Foto, tomter I1-I17



Foto, tomter J1-J27



Foto, tomter K1-K26



Foto, tomter L1-L14

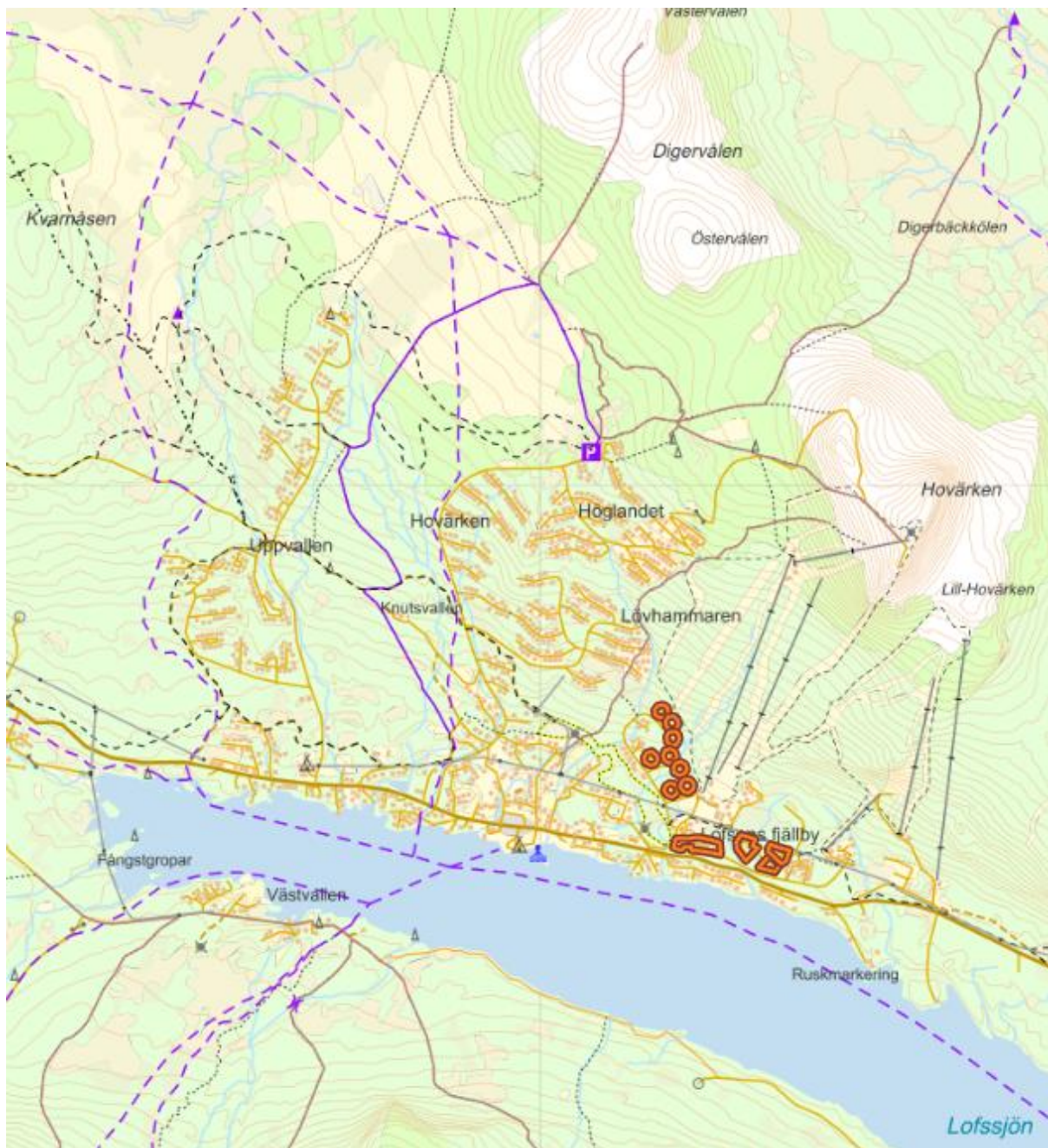


Foto, tomter M1-M10

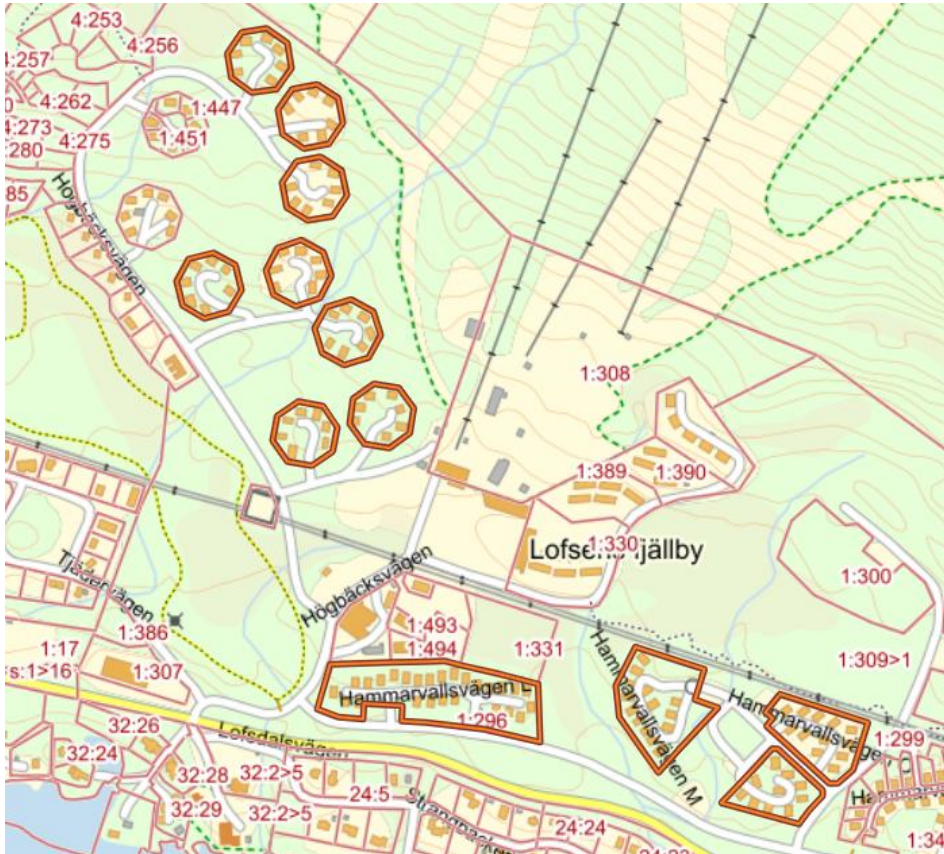


Foto, tomter N1-N12

Kartor



Fastighetskarta, översikt. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa: Metria



Fastighetskarta. Markeringen visar fastighetskarta med läget för Lofsens Fjällby. Källa Metria



Ortofoto. Markeringen visar ortofoto med läget för Lofsens Fjällby. Källa Metria

Arrendetomter



Tomter 81-87



Tomter 91-97



Tomter 101-107



Tomter 31-37



Tomter 41-47



Tomter 51-57



Tomter 11-17



Tomter 21-27



Tomter L1-L9 och L26



Tomter L10-L14 och L23-L25



Tomter L14-L22



Tomter M1-14



Tomter N1-N10



Tomter O1-O8