

Värdeutlåtande

Kommun

Krokom

Objekt

Åkersjön 1:322

Värdetidpunkt

2025-10-15



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.
Rödmålad träpanel med vita detaljer omgiven av naturtomt.

Företag
Adress

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

Telefon
Hemsida
E-post

026-10 29 04
www.properate.se
norra@properate.se

Innehållsförteckning

1 UPPDRAGET	1
1.1 Uppdragsgivare	1
1.2 Syfte och ändamål	1
1.3 Värdetidpunkt	1
1.4 Särskilda förutsättningar	1
2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING	2
2.1 Värderingsobjekt	2
2.2 Allmän beskrivning	2
2.3 Ekonomiska förhållanden	2
2.4 Marknadsvärde	3
3 VÄRDERINGSUNDERLAG	4
3.1 Sakuppgifter	4
3.2 Besiktning	4
4 HÅLLBARHET	5
4.1 Energideklaration	5
4.2 Miljöcertifiering	5
4.3 Miljöbelastningar	5
5 BESKRIVNING FASTIGHET	6
5.1 Planförhållanden	6
5.2 Tomt	6
5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar	6
5.4 Försäkring	6
5.5 Byggnadsbeskrivning	7
5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning	10
5.7 Underhållsbehov och investeringar	11
5.8 Servitut, inskrivningar	11
6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER	12
6.1 Begreppet marknadsvärde	12
6.2 Värderingsmetod	12
6.3 Värderingsstandard	13
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN	14
7.1 Kontraktssammanställning	14
7.2 Areor och hyror	14
7.3 Vakanser och hyresförluster	15
7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning	15
7.5 Taxeringsvärde	16
7.6 Fastighetsskatt	16
8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING	17
8.1 Marknadsanalys	17
8.2 Områdesbeskrivning	19
8.3 Fastighets- och hyresmarknad	20
9 ORTSPRISMETOD	21
9.1 Ortsprisanalys	21
9.2 Areametod	22
9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning	22
9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod	23
10 AVKASTNINGSMETOD	24
10.1 Förutsättningar och antaganden	24
10.2 Driftnettoprognos	24
10.3 Kalkylränta	24
10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde	25

11	SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....	26
11.1	<i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>	26
11.2	<i>Sammanfattande värdebedömning</i>	26
12	SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....	27

Bilagor

Bilaga I	<i>Känslighetsanalys</i>
Bilaga II	<i>Karta</i>
Bilaga III	<i>Fotografier och planritning/skiss</i>
Bilaga IV	<i>Fastighetsdatautdrag</i>

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 undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-10-15.

1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Verksamheten är för närvarande inte aktiv och inga hyresgäster finns i dagsläget. Underlag för verksamhetens omsättning saknas. Bedömda hyror för framtida egenanvändare/extern hyresgäst förutsätts i värderingen och bedöms marknadsmässiga.

Lokalerna har till synes lämnats utan erforderlig tillsyn samt har stått ouppvärmda under en längre period. Eftersatt underhåll samt risk för frysskador i vatten- & värmeledningar m.m. finns. Genomgående teknisk undersökning av samtliga byggnader och funktionskontroll av ledningar och tekniska system rekommenderas.

Restaurangköks- och hotellinventarier ingår inte i denna värdering.

2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

2.1 Värderingsobjekt

<i>Registerbeteckning</i>	Åkersjön 1:322
<i>Adress</i>	Åkersjön 187, 189, 191, 193, 835 63 Föllinge
<i>Kommun</i>	Krokom
<i>Område</i>	Åkersjön
<i>Upplåtelseform</i>	Äganderätt
<i>Lagfart</i>	F-1424-25-23
<i>Nybyggnadsår</i>	1940
<i>Värdeår</i>	1940/1960
<i>Användning</i>	Vandrarhem / Bed & breakfast. Verksamheten är ej aktiv Taxering: Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (typkod 322) och småhusenhet, bebyggd (typkod 220)

2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Åkersjön ca 9 mil nordväst om Östersund. Omgivande bebyggelse utgörs av fritidshus och villor mm. Fastigheten består av flertalet byggnader uppförda i 1-2 plan, som synes nyttjats som vandrarhem/B&B. Verksamheten var inte aktiv vid besiktningstillfället. Enligt uppgift renoverades huvudbyggnaden för ca 15 år sedan. I övrigt är byggnaderna äldre med huvudsakligen normalt till sämre skick. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till ca 320 kvm. Lokalerna var ouppvärmda vid besiktningstillfället, risk för frysskador avseende främst vatten- & värmeledningar finns. Tomtarealen uppgår till 6 984 kvm och utgörs av sluttande naturtomt.

2.3 Ekonomiska förhållanden

Hyresintäkter bedöms uppgå till 224 Tkr/år, motsvarande 700 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 51 Tkr/år, motsvarande ca 160 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 16 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 100 % och vakansrisken bedöms långsiktigt till 10,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 13,6% inklusive tillägg och justeringar.

2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2025
1 150 000 KRONOR
Enmiljonetthundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall
1 000 tkr - 1 300 tkr

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	3 594
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,55
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-18,4%
Mot bedömt driftnetto:	13,6%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	5,13

3 VÄRDERINGSUNDERLAG

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev mm har inhämtats och redovisas i förekommande fall enligt bilaga 2. Värderingsinstitutet ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. 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

Fastigheten besiktigades 2025-10-15 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 HÅLLBARHET

4.1 Energideklaration

Fastigheten saknar giltig energideklaration.

Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

4.2 Miljöcertifiering

I Sverige används olika kommersiella system för att miljöcertifiera byggnader. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part.

Fastigheten saknar giltig byggnadscertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen 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 byggnad förekommer.

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa: Metria

5 BESKRIVNING FASTIGHET

5.1 Planförhållanden

Plan		
Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Delar av Åkersjön 1.28 1:39 1:50 mfl	1967-02-07	23-FÖL-943
Anmärkningar Genomförandetiden har utgått		

Planen anger område för hotell, restaurang eller samhörigt ändamål. Tidigare verksamhet vandrarhem/B&B bedöms överensstämma med planens ändamålsbestämmelse. Information avseende bygglov har ej erhållits.

5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 6 984 kvm. Naturtomt. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar
Krokom Åkersjön GA:12

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Krokom Åkersjön GA:12
Ändamål: Grönområde och källa

5.4 Försäkring

Information saknas

5.5 Byggnadsbeskrivning

Hus A – Huvudbyggnad/vandrarhem (187), 2 plan

Byggår	1940. Enligt uppgift ombyggt/renoverat ca 2010
Grundläggning	Troligen kryppgrund/betongplatta. Vidare undersökning rekommenderas.
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel, 2-glasfönster
Yttertak	Plåt
Uppvärmning	Värmepump (IVT) (energibrunn enligt SGU brunnsarkiv), vattenburen till radiatorer. Uppvärt vid besiktningstillfället, vattenmätare sönderfryst samt fuktfläckar på golv vid radiatorer. Vidare undersökning och funktionskontroll rekommenderas.
Ventilation	Mekanisk
Kök	Mindre kök med spis, inbyggd micro, diskho, köksfläkt
Hygienrum	4 st. hygienrum med wc, dusch och tvättställ. Normal standard. Gott skick. Golv: Klinker Vagg: Kakel
Tvättstuga/teknikrum	Bra skick och standard med värmepump, tvättmaskin (LG) samt torktumlare (Hotpoint) Golv: Plastmatta Vagg: Kakel
Anslutningar	El anslutet till allmänt nät, Kommunalt vatten och avlopp. Avstängt vid besiktningstillfället. Vidare undersökning och funktionskontroll rekommenderas.
Planlösning	Entréplan: Hall/korridor, 3 sovrum, kontor, rum, 4 WC/Dusch, kök, teknikrum/tvättstuga, torkrum/förråd Övreplan: Korridor, 8 sovrum
Ytskikt invändigt	Golv: Klinker, trä. Vagg: Målat, timmer Tak: Målat
Standard och skick	Relativt nyrenoverat med normal modern standard i bra skick. Osäkerhet kring värmesystem och vattenburna ledningar/radiatorers skick då huset stått ouppvärt. Vidare undersökning och funktionskontroll rekommenderas.
Övrigt	Balkong

Hus B - Servering/köksbyggnad (191), 1 plan

Byggår	1940
Grundläggning	Plintar av sten och murblock
Stomme	Timmer, trä
Fasad	Timmer, träpanel, 2-glasfönster
Yttertak	Tegelpannor, plåt. Tak i dåligt skick där pannor saknas, läcker in vatten från tak
Uppvärmning	Elradiatorer, öppenspis. Uppvärmrt vid besiktningstillfället. Vidare undersökning och funktionskontroll rekommenderas.
Ventilation	Mekanisk
Kök 1 och 2	Restaurangkök (ingår ej i denna värdebedömning)
Hygienrum 1	Wc, dusch, tvättställ. Golv: Plastmatta Vägg: målad väv
Hygienrum 2	Wc, tvättställ. Golv: Plastmatta Vägg: Målad
Anslutningar	El anslutet till allmänt nät, Kommunalt vatten och avlopp. Avstängt vid besiktningstillfället. Vidare undersökning och funktionskontroll rekommenderas.
Planlösning	Hall, allrum, 2 hygienrum, 2 kök, matsal/vardagsrum
Ytskikt invändigt	Golv: Trä, plastmatta. Fuktskadat i allrum Vägg: Timmer, träpanel, målat. Fukt/mikrobiell påväxt i allrum Tak: Träpanel, skivor, målat. Fukt/mikrobiell påväxt, del av innertak rasat ihop i kök
Standard och skick	Äldre hus med normal standard. Dåligt skick, läckage i yttertak samt med fukt/mikrobiell påväxt invändigt och där del av innertak har rasat ihop.
Övrigt	Vind med el och ventilationsdragningar

Hus C - Härbre (189), 2 plan

Byggår	1940
Grundläggning	Plint av sten
Stomme	Timmer
Fasad	Timmer, 2-glasfönster
Yttertak	Tegelpannor, pannor saknas, träd rasat på tak
Uppvärmning	Elradiatorer, öppenspis. Uppvärmrt vid besiktningstillfället. Vidare undersökning och funktionskontroll rekommenderas.

Ventilation	Självdug
Kök	Entréplan, kokvrå med spishäll, inbyggd micro, kyl
Hygienrum	Övre plan, wc, dusch, tvättställ, varmvattenberedare. Golv: Plastmatta Vagg: Plastmatta, träpanel
Anslutningar	El anslutet till allmänt nät, Kommunalt vatten och avlopp. Avstängt vid besiktningstillfället. Vidare undersökning och funktionskontroll rekommenderas.
Planlösning	Entréplan: Allrum med kokvrå Övreplan: Hall, sovrurn, hygienrum
Ytskikt invändigt	Golv: Trä Vagg: Träpanel Tak: Trä, träpanel
Standard och skick	Äldre hus med enklare standard i normalt till äldre skick

Hus D - Stuga (193), 2 plan

Byggår	1940
Grundläggning	Betongplatta
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel, behov av översyn/målning
Yttertak	Plåt, äldre
Uppvärmning	Elradiatorer. Uppvärm t vid besiktningstillfället. Vidare undersökning och funktionskontroll rekommenderas.
Ventilation	Självdug
Kök	Elspis, kyl/frys, vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas
Hygienrum	Wc, dusch, tvättställ, varmvattenberedare. Golv: Plastmatta, fläckar på golvet Vagg: Plastmatta
Anslutningar	El anslutet till allmänt nät, Kommunalt vatten och avlopp. Avstängt vid besiktningstillfället. Vidare undersökning och funktionskontroll rekommenderas.
Planlösning	Entréplan: Hall, sovrurn, hygienrum, kök, matplats vardagsrum Övreplan: Mindre hall, 2 sovrurn
Ytskikt invändigt	Golv: Laminat, plastmatta, trä Vagg: Tapet, träpanel, målad väv

Tak: Trä

Standard och skick Äldre hus med äldre ytskikt ut- och invändigt

Hus E – Samlingslokal, 1 plan med källare

Byggår	Okänt
Grundläggning	Källare
Stomme	Timmer, murblock
Fasad	Timmer
Yttertak	Tegelpannor
Uppvärmning	Elradiator. Uppvärmrt vid besiktningstillfället. Vidare undersökning och funktionskontroll rekommenderas.
Ventilation	Självdreg
Anslutningar	El anslutet till allmänt nät. Avstängt vid besiktningstillfället. Vidare undersökning och funktionskontroll rekommenderas.
Planlösning	Entréplan: Allrum
Ytskikt	Golv: Laminat Vagg: Träpanel Tak: Träpanel
Standard och skick	Normalt skick ut- och invändigt
Övrigt	Källare, nyttjas som förråd

Övriga byggnader

Bastu/relax, grillkåta, förråd

5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter från taxeringen. För hus E är arean uppskattad. Ytor har ej kontrollmätts och ev. avvikelser tas inget ansvar för. Vid ev. försäljning rekommenderas en mätning som uppfyller svensk standard. Nedan redovisade ytor bör därför ej ligga till grund för försäljning av fastigheten.

Hus A	130 kvm
Hus B	70 kvm
Hus C	52 kvm
Hus D	34 kvm
Hus E	34 kvm

Summa uthyrningsbar LOA: 320 kvm

Därtill finns Bastu/relax, förråd och grillkåta.

5.7 Underhållsbehov och investeringar

Hus B är i behov av renovering av tak samt åtgärdande av fukt/mikrobiell påväxt invändigt. Ett värdeavdrag på 200 Tkr beaktas utifrån översiktlig okulärbesiktning. Ingen teknisk besiktning har gjorts och faktiska kostnader för renovering kan variera. Vid eventuell överlåtelse rekommenderas att en teknisk besiktning och detaljerad kostnadsuppskattning genomförs. Därutöver kalkyleras inte några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll de närmaste åren.

5.8 Servitut, inskrivningar

Rättigheter			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Båtplats	Förmån	Officialservitut	23-FÖL-1167.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Krokom Åkersjön 1:309-322			
Last			
Krokom Åkersjön 1:380			

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 6 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 3 000 000 kr.

Inteckningar			
Totalt antal teckningar: 6			
Totalt belopp: 3 000 000 SEK			
Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	65 000 SEK	1973-06-20	73/3242
2	30 000 SEK	1987-07-08	87/4964
3	50 000 SEK	1987-07-08	87/4965
4	205 000 SEK	1997-11-10	97/15630
5	150 000 SEK	2003-10-09	03/14618
6	2 500 000 SEK	2010-07-22	10/12452

Någon särskild pantbrevs utredning har inte utförts.

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 kunigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av transaktioner för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nettokapitaliseringsmetod. Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader. Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Marknadsvärdet har även bedömts med en framåtriktad avkastningsmetod. Till grund för avkastningsmetoden ligger en kassaflödesanalys med ett fem- eller ett tioårigt kassaflöde över framtida in- och utbetalningar med beaktande av bedömd utveckling av hyror, drift- och underhållskostnader (vilka normalt bedöms följa inflationen) och den aktuella samt långsiktiga vakans- och hyresrisken. För avkastningsmetoden bedöms även kalkylräntan motsvarande marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta med kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. Värderingsmetoden är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

6.3 Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS).

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 anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Värderingsuppdraget har utförts i enlighet med God värderarsed fastställd av Samhällsbyggarna och SFF. Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).

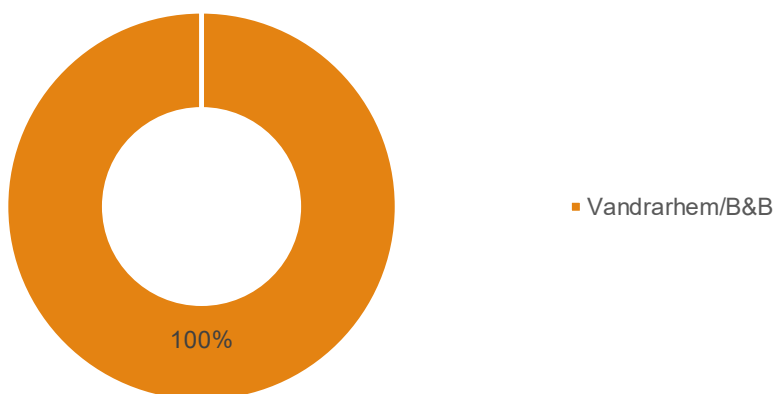
7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning på antagna hyresavtal. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

Hyresgäst	Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Hyra [kr/m ²]	Kontrakterat /vakant		Uppsäg		Förläng ning [år]	Index [%]	Tillägg för moms utgår [ja/nej]
				t.o.m [mm-åå]	ningstid [mån]					
Vakant	Vandrarhem/B&B	320	0	-	-	-	-	100		ja

Uthyrbara areatyper



7.2 Areor och hyror

Nedan visas en sammanställning av areorna och bedömda marknadsmässiga hyror. Hyrorna avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Moms tillkommer för verksamheter som är momspliktiga. Yttre samt tekniskt löpande underhåll bekostas av fastighetsägaren.

Areatyp	Uthyrbar area [m ²]	Utgående hyra 2025		Marknadsmässig hyra	
		[tkr]	[kr/m ²]	[tkr]	[kr/m ²]
Vandrarhem/B&B	320	0	0	224	700
Summa/snitt	320	0	0	224	700

7.3 Vakanser och hyresförluster

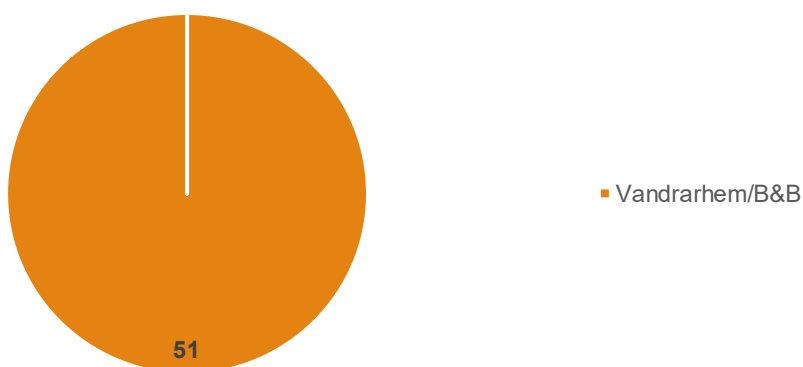
Lokalerna står vakanta. En initial vakans om 75% kalkyleras år 1, som över tid minskar till en långsiktig nivå. Med tanke på fastighetens läge och lokalernas utformning bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som normala. Vakansen bedöms långsiktig till 10,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning

Nedan redovisas bedömda drift- och underhållskostnader som belastar fastighetsägarna. Underhållskostnader avser såväl löpande som avsättning för periodiskt underhåll utjämnade över tiden. Driftkostnaderna är redovisade inklusive moms för bostäder. Drift- och underhållskostnaderna kan på årsbasis skifta relativt kraftigt, orsakat av en rad olika faktorer såsom väderlek, omflyttningstakt, underhållsinsatser och användning. Med beaktande av fastighetens skick, standard, installationstäthet och användningsområde antas D&U kostnaderna initialt ligga på ca 51 tkr/år och bedöms följa inflations-takten.

Areatyp	Area [m ²]	Faktisk [tkr]	Faktiskt [kr/m ²]	Bedömd [tkr]	Bedömd [kr/m ²]	Varav löpande DoU (kr/m ²)	Varav periodisk underhåll (kr/m ²)
Vandrarhem/B&B	320	0	0	51	160	60	100
Summa/snitt	320	0	0	51	160		

Fördelning bedömd DoU [tkr]



7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärden redovisas i nedanstående tabell.

Typkod	322
Värdeår	1960

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	0	74	0	74
Mark	0	19	0	19
Taxeringsvärde	0	93	0	93

Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad

-

-

Typkod	220	Småhusenhet, bebyggd
Värdeår	1940-1960	

	Bostäder [tkr]	Lokaler [tkr]	Industri [tkr]	Totalt [tkr]
Byggnad	1155	0	0	1155
Mark	842	0	0	842
Taxeringsvärde	1997	0	0	1997

7.6 Fastighetsskatt

Den totala fastighetsskatten som bedöms komma att belasta fastigheten redovisas i nedanstående tabell.

Areatyp	2025	2026	2027	2028	2029
Bostäder					
Fastighetsskattesats [%]	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	1997	2017	2037	2058	2078
Fastighetsskatt [tkr]	15	15	15	15	15
Lokaler					
Fastighetsskattesats [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Uppräkning av taxeringsvärde [%]	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedömd utv taxeringsvärde [tkr]	93	94	95	96	97
Fastighetsskatt [tkr]	1	1	1	1	1
Summa fastighetsskatt [tkr]	16	16	16	16	16

8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

8.1 Marknadsanalys

Omvärld och svensk marknad

Internationella krig och konflikter, framför allt i Ukraina och mellanöstern, har medfört ett försämrat säkerhetsläge med ökade priser på råvaror och energi mm. Den senaste tiden har dock råvarupriserna fallit tillbaka något. Guldet har varit bland de starkaste råvarorna och nådde rekordnivåer under hösten 2024.

Kombinationen av stora internationella kostnadsökningar och sjunkande svensk konjunktur har inneburit att inflationen varit historiskt hög, vilket nu börjat att avta. Aktiebörserna har haft en positiv utveckling med en uppgång på ca 8% hittills i år (OMX 30).

Svenska hushåll är mer räntekänsliga än hushåll i andra länder till följd av hög belåningsgrad och korta räntebindningstider. Hushållen pressas från flera håll och deras reala disponibla inkomster har minskat. Den minskade konsumtionen och de ökande kostnaderna har satt press på lönsamheten hos många företag.

Svensk ekonomi

Den svenska exportmarknaden växer långsamt och förväntas göra så även nästa år. Svensk BNP fortsatte att sjunka under det andra kvartalet 2024 och lågkonjunktureren består, även om räntesänkningarna har bidragit till att viss optimism förväntas under hösten 2024. Konjunkturinstitutet bedömer att arbetslösheten kommer att vara något lägre under nästa år och uppgå till 8,2 %. Antalet konkurser fortsätter att vara hög under 2024, men i augusti hade antalet konkurser minskat med 5% sedan 2023. Detta är första gången som antalet konkurser har minskat under de senaste två åren.

Inflationsmålet om 2 % har uppnåtts under året. Nuvarande prognos från Konjunkturinstitutet och Riksbanken visar på att inflationen kommer att ligga under inflationsmålet i slutet av året. Låg inflation och stabila inflationsförväntningar bidrar till att Riksbanken väntas sänka styrräntan successivt till ca 3 procent i december i år och vidare ner mot 2,25 procent tills nästa sommar.

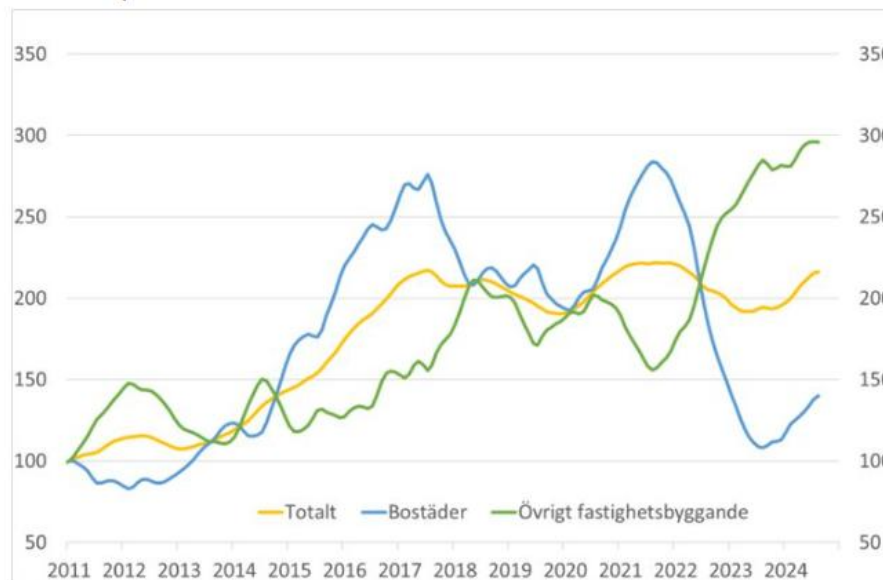
Fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden påverkas fortsatt av flera osäkerhetsfaktorer. Höga byggkostnader, energipriserna är volatila och kostnaderna för finansiering har ökat på grund av fortsatt höga räntor och en fortsatt svag krona. Dessa faktorer har medfört att investerare i högre grad riktar sig mot fastigheter som kan erbjuda högre avkastning för att kompensera för riskerna. Trots detta har det skett en viss återhämtning i marknaden under inledningen av 2024, vilket kan tolkas som ett tecken på att marknaden börjar stabiliseras efter en turbulent tid.

Hållbarhetsfrågor fortsätter att spela en alltmer central roll inom fastighetssektorn. Investerare och utvecklare prioriterar nu energieffektivitet, användning av miljövänliga material och gröna byggnadsstandarder som kan bidra till minskad klimatpåverkan. Denna trend drivs både av skärpta regleringar och en växande efterfrågan från hyresgäster och köpare som värderar miljövänliga lösningar.

Vad gäller byggstartar för nyproduktionsprojekt (exklusive anläggningar och infrastruktur) har de visat på en uppåtgående trend under 2024. Jämfört med samma månad i fjol var årstakten 11,2 % i augusti.

Byggstartsindikatorer, Totalt, bostäder och övrigt fastighetsbyggande (jan 2011=100)

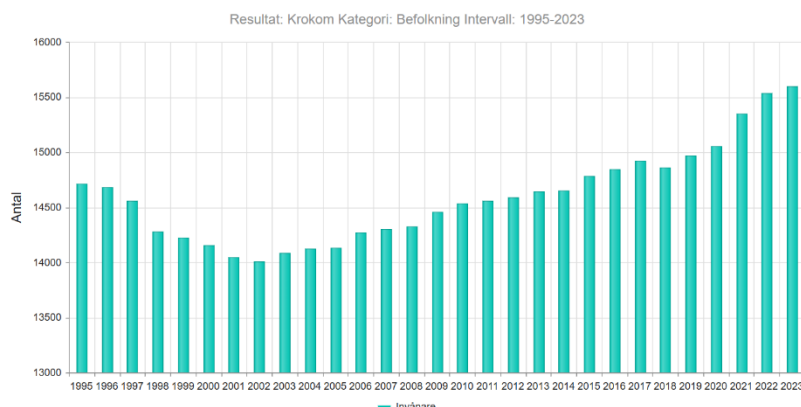


Källa: Byggfakta

8.2 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Krokoms kommun ligger i Jämtlands län, väster om Östersund, och sträcker sig ända till den norska gränsen. Kommunen präglas av en blandning av fjäll, skogar och sjöar, vilket ger en naturnära livsmiljö. Centralorten Krokom är kommunens största tätort, följt av orter som Föllinge, Offerdal, Näliden och Alsen. Kommunen har en befolkning på cirka 15 600 personer (2023, MSCI), varav omkring 3 000 bor i centralorten Krokom, medan resterande befolkning är spridd över de mindre orterna och landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

Krokoms kommun är väl sammanlänkad med väg- och järnvägsnät. Europaväg 14 passerar genom kommunen och binder samman Krokom med både Östersund (ca 25 minuter med bil) och Trondheim i Norge.

Krokoms järnvägsstation är en del av Mittbanan, med tågförbindelser till bland annat Östersund och Sundsvall. Busstrafik erbjuds genom Länstrafiken Jämtland och förbinder kommunens mindre orter med Krokom och närliggande områden.

Den närmaste flygplatsen är Åre Östersund Airport (ca 20 minuter med bil), vilket underlättar resor både inom Sverige och till internationella destinationer

Näringsliv

Krokoms kommun har en varierad näringslivsstruktur där jordbruk, skogsbruk och småföretagande dominerar. Det finns cirka 1 230 registrerade företag i kommunen, och många av dessa är små familjeföretag. Krokoms kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder rådgivning och stöd till företagare.

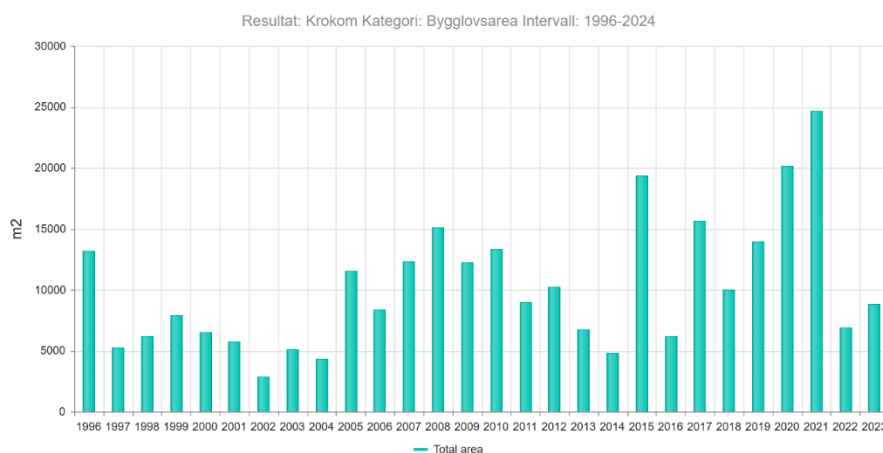
De största arbetsgivarna är C. Hallströms Verkstäder AB, Offerdals Skog & Maskin och Svenska Foder. Kommunen är också en betydande arbetsgivare med många anställda inom vård, skola och omsorg.

Turismen är en växande sektor i kommunen, med aktiviteter som fiske, vandring och skidåkning som lockar besökare. Populära besöksmål inkluderar bland annat Offerdalsfjällen, och Alsensjön. Kommunen har också flera hotell och konferensanläggningar.

Åkersjön är en liten fjällort i kommunen belägen vid sjön med samma namn. Orten är känd för sin naturnära miljö och friluftsliv. Här finns vandringsleder, fiskevatten, skidspår och skoterleder. I området finns det ett hotell och camping mm.

Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 5000 m² (år 2014) och närmare 25 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:



8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för hotell- och restaurangfastigheter i kommunen bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms måttlig under senare år.

Hyran för hotell- och restauranglokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms generellt ligga i intervallet ca 550 – 800 kr/m² och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för hotell- & restauranglokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 8,5 till 10,5 % och en långsiktig vakansnivå på ca 5-15%.

9 ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Fastigheterna är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

9.1 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 Jämtlands län under perioden 2023-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 322 samt K/T >0,5 och en uthyrningsbar area >100 m². Sökningen genererade 16 transaktioner efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 8 337 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 3,27, se tabell 1 nedan.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Köpeskilling (kSEK)	Area (m ²)	Area bostäder (m ²)	Area lokaler (m ²)	Area industri (m ²)	Köpesk/area (SEK/m ²)	Areal Typ (m ²) kod	Värde K/T år
2025-09-01	FUNÅSDALEN 80:1	Härjedalen	7 000	544		544		12 867	5 043 322	3,56 1948
2025-06-18	ÅRE PRÄSTBORD 1:5	Åre	7 000	554		554		12 635	437 322	1,25 1929
2025-05-15	JÄRVEN 12	Strömsund	2 260	1 325	96	1 229		1 705	981 322	0,74 1948
2025-02-28	BRUNFLO-ÅNGE 1:187	Östersund	3 500	180	80	100		19 444	2 348 322	5,41 1929
2024-12-09	VALLAN 1:148	Åre	790	495		495		1 595	1 300 322	1,18 1987
2024-10-01	SEGERDALEN 1:19	Åre	297	190		190		1 563	7 900 322	1,77 1960
2024-06-03	MÖRSILS-SÄLLSJÖ 1:57	Åre	3 000	1 220		1 220		2 459	18 611 322	2,51 1934
2024-02-12	ÅKERSJÖN 1:433 (+)	Krokom	2 200	1 283	224	1 059		1 714	8 183 322+	2,10 1970
2024-01-15	MUNSÅKER 1:86	Ragunda	2 050	795	91	704		2 578	8 449 322	3,06 1930
2023-12-01	TÅSJÖ 1:229	Strömsund	600	432		432		1 388	703 920 322+	1,67 1967
2023-11-20	ÅSEN 1:137	Ragunda	850	869		869		978	6 974 322	1,44 1995
2023-11-06	MÖRVIKEN 2:135 (+)	Åre	76 500	2 224			2 224	34 397	2 252 322	2,68 1950
2023-07-31	EDE 10:49	Strömsund	1 900	700		700		2 714	56 998 322+	5,76 1960
2023-01-26	BAKVATTNET 1:15	Krokom	1 360	236		236		5 762	1 500 322	6,07 1986
2023-01-16	LOFSDALEN 1:319	Härjedalen	17 500	1 000		1 000		17 500	5 876 322	8,87 2009
2023-01-01	KLOVSJÖ 5:663	Berg	7 200	511		511		14 090	2 565 322	4,22 2000
Medel								8 337		3,27

Tabell 1 försäljningar Jämtlands län. Källa: MSCI

Köpeskillingarna i relation till arean återfinns med stor spridning, där de hösta nivåerna huvudsakligen avser fastigheter med bra lägen i anslutning till större skidområden. Två av jämförelseobjekten ligger i området kring värderingsobjektet. Utökas tidsperioden så har ytterligare 2 försäljningar genomförts i Krokoms kommun, se tabell 2 nedan.

Datum	Fastighetsbeteckning	Kommun	Köpeskilling (kSEK)	Area (m ²)	Area bostäder (m ²)	Area lokaler (m ²)	Area industri (m ²)	Köpesk/area (SEK/m ²)	Areal Typ (m ²) kod	Värde K/T år
2024-02-12	ÅKERSJÖN 1:433 (+)	Krokom	2 200	1 283	224	1 059		1 714	8 183 322+	2,10 1970
2023-01-26	BAKVATTNET 1:15	Krokom	1 360	236		236		5 762	1 500 322	6,07 1986
2021-10-08	STENFJÄLL 1:2	Krokom	2 000	1 020		1 020		1 960	7 690 322	3,03 1969
2019-01-15	ÅKERSJÖN 1:433 (+)	Krokom	3 400	1 283	224	1 059		2 650	8 183 322+	4,07 1970
Medel								3 022		3,82

Tabell 2 försäljningar Krokoms kommun. Källa: MSCI

9.2 Areametod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor.

Areatyp	Area[m ²]	Delvärde	
		[kr/m ²]	[tkr]
Vandrarhem/B&B	320	5 500	1 760
Summa/snitt	320	5 500	1 760
Areametoden			1 760

9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential.

Areatyp	Bedömd marknadshyra		Bedömd DoUh	Fgh-skatt	Bedömt driftnetto		Netto-kap.	Delvärde
	[tkr]	[kr/m ²]			[tkr]	[kr/m ²]	[%]	
Vandrarhem/B&B	224	700	51	16	157	490	9,0	1 743
Summa/snitt	224	700	51	16	157	490	9,0	1 743
Nettokapitaliseringsmetoder								1 743

9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms några av referensobjekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet i Jämtlands län med motsvarande 9,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 5 474 kr/kvm BOA/LOA och 0,84 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	1 760
Nettokapitaliseringsmetod	1 743
Sammanvägt värde ortsprismetoden	1 752

10 AVKASTNINGSMETOD

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

10.1 Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt nedan. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

10.2 Driftnettoprognos

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Utveckling [%]	12 mån				
Drift- och underhållsutveckling	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyresutveckling	0,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning)	75,0	50,0	25,0	10,0	10,0
Intäkter och kostnader [tkr]					
Hyra	224	228	233	238	242
Vakans- och hyresförlust	168	114	58	24	24
Drift och underhåll	52	52	53	54	55
Fastighetsskatt	16	16	16	16	16
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Akut underhåll	200	0	0	0	0
Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.)	0	0	0	0	0
Driftnetto	-212	46	105	143	146

10.3 Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 11,5 %, år 5 till 11,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 9,0 %.

10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5
Inflation [%]	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta					
Nominellt [%]	11,5	11,0	11,0	11,0	11,0
Nettokapitalisering för restvärdeberäkn [%]					9,0
Driftnetto [tkr]	-212	46	105	143	146

Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning					
Nuvärde av driftnetton					104
Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut					981
Avkastningsbaserat marknadsvärde					1 086

11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektens köpeskilling med objektens bruttointäkter. Bruttokapitaliseringsfaktorn är ett sätt att göra priser jämförbara. Denna metod används med fördel vid tillägg och avdrag för exempelvis vakanser och övriga hyresintäkter samt vid svårigheter att bedöma drifts- och underhållskostnader.

11.2 Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

Värderingsmodell	[tkr]
Areametod	1 760
Nettokapitaliseringsmetod	1 743
Sammanvägt värde ortsprismetoden	1 752
<u>Justeringar</u>	
Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:	0
Tillägg mark:	0
Avdrag medelvakans: 69 Tkr * 5,13 BKF	-354
Omreglering av tomträttsavgäld	0
Renovering	-200
Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar	1 198
Bedömt värde avkastningsmetoden	1 086

Vakanta och byggnader genererar oftare en lägre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.

I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till bedömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värdeintervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 1 150 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 1 000 000 Kr och 1 300 000 Kr.

12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Förutsättningar

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

Marknadsvärde per oktober 2025
1 150 000 KRONOR
Enmiljonetthundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall
1 000 tkr - 1 300 tkr

Observera att marknadsvärdet avser motsvara 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.

Nyckeltal

Kr/m ² uthyrbar area:	3 594
K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):	0,55
<u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u>	
Mot utgående driftnetto:	-18,4%
Mot bedömt driftnetto:	13,6%
<u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>	
Mot marknadsmässig hyra:	5,13

Östersund 2025-10-27

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

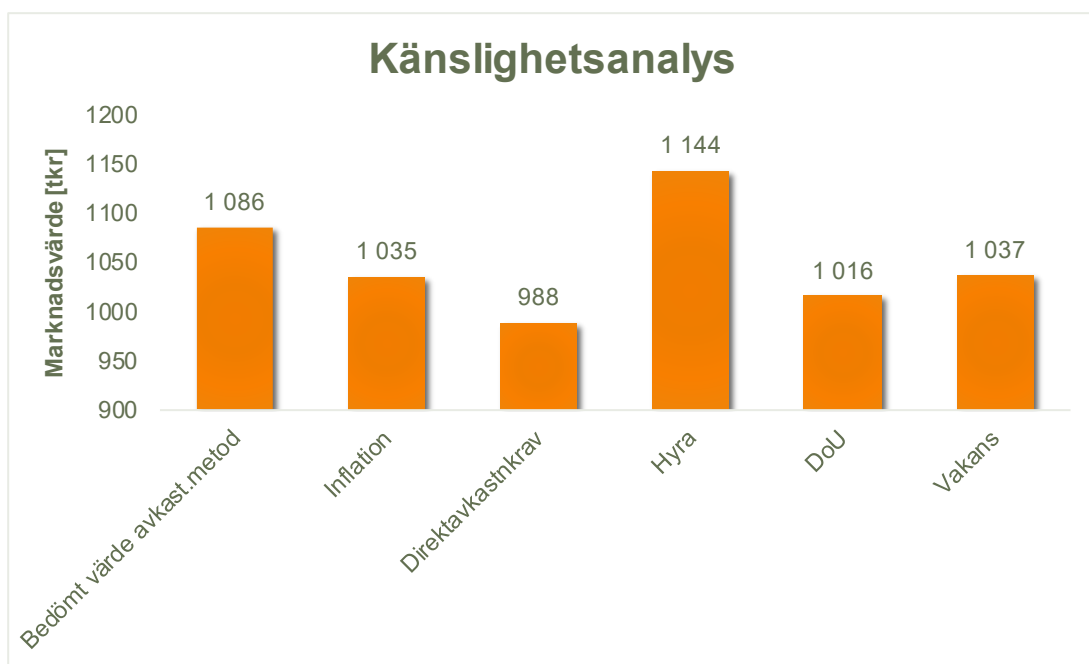


Peter Norum
Fastighetsvärderare

BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -97 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/kvm förändras värdet med -6,4%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -49 Tkr vilket motsvarar -4,5%.

5 ÅR	+/-	Alt värde	Diff Tkr	Diff %
Inflation [%]	1	1 035	-50	-4,6%
Direktavkastningskrav [%]	1	988	-97	-9,0%
Hyra [kr/m ²]	20	1 144	58	5,3%
DoU [kr/m ²]	20	1 016	-70	-6,4%
Vakans [%]	2	1 037	-49	-4,5%



BILAGA II KARTA



Bölesnäset
Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

BILAGA III

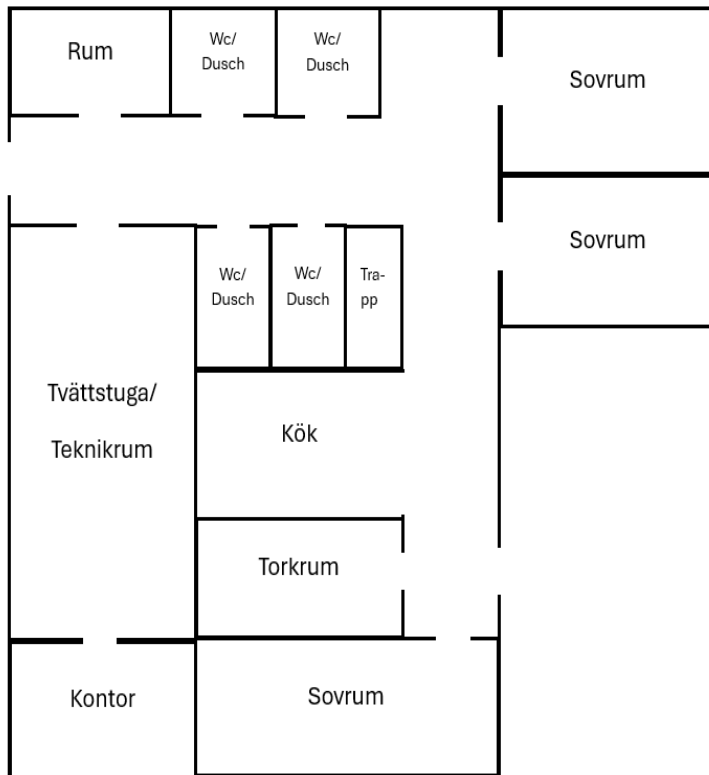
FOTOGRAFIER & PLANRITNING



Foto utvändigt

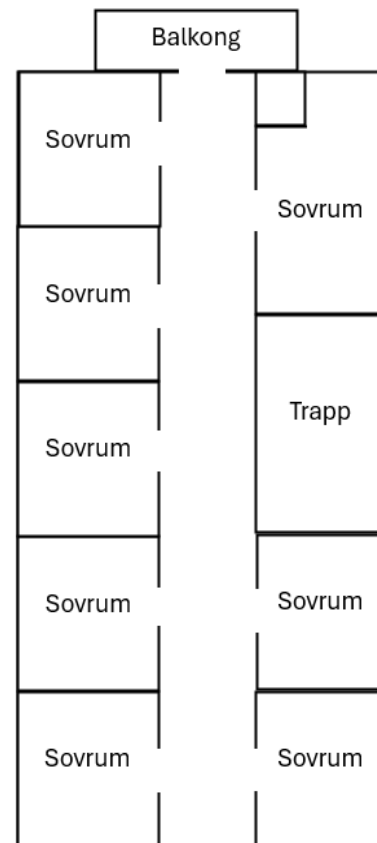
Planritningar - skisser

Huvudbyggnad



Planritning/skiss entréplan

Ej skalenligt, avvikelser kan förekomma.



Planritning/skiss övreplan.

Beteckningar

Beteckning Krokom Åkersjön 1:322	UUID 909a6a83-9c16-90ec-e040-ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 230058236	Län- och kommunkod 2309
Distrikt Föllinge Socken: föllinge	Distriktskod 322044	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-04-21	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-15
Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-09-29			

Adress

Adress Åkersjön 187, 189, 191, 193 835 63 Föllinge

Inskrivningsinformation

Lagfart			
Ägare	Andel 17/20	Inskrivningsdag 2008-12-18	Akt 08/20494
Berört fång 08/20494, andel 1/1 Köp (inklusive transportköp): 2007-10-16 Köpeskillning: 1 240 000 SEK (avser hela fastigheten)			
Anmärkningar Id-nummer kompletterat 11/302			
Ägare	Andel 1/100	Inskrivningsdag 2019-07-11	Akt D-2019-00314764:1
Berört fång Köp (inklusive transportköp): 2017-05-25 Köpeskillning: 103 000 SEK			
Ägare	Andel 1/100	Inskrivningsdag 2019-07-11	Akt D-2019-00314768:1
Berört fång			

Köp (inklusive transportköp): 2017-05-25
Köpeskillning: 103 000 SEK

Anmärkningar
Id-nummer kompletterat d-2021-00096303:1

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/100	2019-07-11	D-2019-00314759:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2017-05-30
Köpeskillning: 103 000 SEK

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/100	2019-07-11	D-2019-00314770:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2017-05-25
Köpeskillning: 103 000 SEK

Anmärkningar
Id-nummer kompletterat d-2021-00096303:3

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/100	2019-07-11	D-2019-00314765:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2017-05-25
Köpeskillning: 103 000 SEK

Anmärkningar
Id-nummer kompletterat d-2021-00098004:1

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/100	2019-07-11	D-2019-00314758:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2017-05-29
Köpeskillning: 103 000 SEK

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/100	2019-07-11	D-2019-00314763:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2017-05-29
Köpeskillning: 103 000 SEK

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/100	2019-07-11	D-2019-00314760:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2017-05-29

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/100	2019-07-11	D-2019-00314769:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2017-05-25
Köpeskilling: 103 000 SEK

Anmärkningar
Id-nummer kompletterat d-2021-00096303:2

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/100	2019-07-11	D-2019-00314767:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2017-05-30
Köpeskilling: 103 000 SEK

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/100	2019-07-11	D-2019-00314762:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2017-05-25
Köpeskilling: 103 000 SEK

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/100	2019-07-11	D-2019-00314761:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2017-05-25
Köpeskilling: 51 500 SEK

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/100	2019-07-11	D-2019-00314757:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2017-05-25
Köpeskilling: 103 000 SEK

Anmärkningar
Rättat d-2020-00201663:1

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/100	2019-07-11	D-2019-00314771:1

Berört fång
Köp (inklusive transportköp): 2017-05-29
Köpeskilling: 103 000 SEK

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/100	2019-07-11	D-2019-00314766:1

Berört fång

Köp (inklusive transportköp): 2017-05-30
Köpeskilling: 103 000 SEK

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-14, 1 957 200 sek jämte ränta och kostnader, t 2382-24	2025-04-14	D-2025-00131230:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6
Totalt belopp: 3 000 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	65 000 SEK	1973-06-20	73/3242
2	30 000 SEK	1987-07-08	87/4964
3	50 000 SEK	1987-07-08	87/4965
4	205 000 SEK	1997-11-10	97/15630
5	150 000 SEK	2003-10-09	03/14618
6	2 500 000 SEK	2010-07-22	10/12452

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Härnösand
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Krokom Åkersjön GA:12

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Delar av åkersjön 1.28 1:39 1:50 mfl	1967-02-07	23-FÖL-943

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått

Rättigheter

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Båtplats	Förmån	Officialservitut	23-FÖL-1167.1
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån			
Krokom Åkersjön 1:309-322			
Last			
Krokom Åkersjön 1:380			

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	245336-2	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1 997 000 SEK	1 155 000 SEK	842 000 SEK
Taxerade ägare		Andel	Juridisk form
		1 / 100	Fysisk person
		1 / 100	Fysisk person
		1 / 100	Fysisk person
		1 / 100	Fysisk person
		1 / 100	Fysisk person
		1 / 50	Fysisk person
		1 / 100	Fysisk person
-			

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	17 / 20	Utländska juridiska personer

Värderingsenhet småhus tomtmark 145569484 (2024)

Taxeringsvärde 291 000 SEK	Riktvärdeområde 2309020	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 1328 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak

Värderingsenhet småhus tomtmark 148455484 (2024)

Taxeringsvärde 291 000 SEK	Riktvärdeområde 2309020	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 1328 kvm
--------------------------------------	-----------------------------------	--	------------------------------

Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus tomtmark 148456484 (2024)			
Taxeringsvärde 260 000 SEK	Riktvärdeområde 2309020	Fastighetsrättliga förhållanden Kan bilda självständig fastighet	Tomtareal 800 kvm
Strand Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Vatten och avlopp Kommunalt vatten Kommunalt avlopp	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 145570484 (2024)			
Taxeringsvärde 517 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 23	Bostadsyta 70 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 70 kvm	Nybyggnadsår 1940	Tillbyggnadsår 1979
Värdeår 1960	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 145571484 (2024)			
Taxeringsvärde 377 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 25	Bostadsyta 52 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 52 kvm	Nybyggnadsår 1940	Tillbyggnadsår
Värdeår 1940	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 145572484 (2024)			
Taxeringsvärde 261 000 SEK	Bebyggelsetyp Friliggande	Total standardpoäng 25	Bostadsyta 34 kvm
Biutrymmesyta	Värdeyta 34 kvm	Nybyggnadsår 1940	Tillbyggnadsår
Värdeår 1940	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak
Hyreshustaxeringsenhet			
Typkod Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad (322)	Taxeringsenhetsnummer 234758-2	Samtaxerad Nej	Typ av fastighet Fastighet
Taxeringsår 2025	Taxeringsvärde 116 000 SEK	därav byggnadsvärde 94 000 SEK	därav markvärde 22 000 SEK
Taxerade ägare		Andel 1 / 100	Juridisk form Fysisk person

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 50	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person
	1 / 100	Fysisk person

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 100	Fysisk person
	17 / 20	Utländska juridiska personer

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 117489484 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
22 000 SEK	2309300	162 kvm	136 SEK/kvm
Tillhör byggnad			
1			
Värderingsenhet hyreshus lokal 117488484 (2025)			
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
94 000 SEK	2309300	130 kvm	81 000 SEK/år
Under uppförande	Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
Nej	1940	1998	1960
Tillhör byggnad			
1			

Allmänna delen

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1973-06-08	23-FÖL-1167

Ursprung
Krokom Åkersjön 1:39

Läge, Karta			
Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	7070571.9	455365.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	6 984 m ²	6 984 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-Föllinge Åkersjön 1:322	1992-06-03	2380-92/20

Källa: Lantmäteriet