

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

STRÖMSUND

Fastighetsbeteckning

SILJEÅSEN 1:69

Värdetidpunkt

2025-11-10



Foto huvudbyggnad med ljus fasad samt igenvuxen tomt

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituttet 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 VärderingsInstituttet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-11-10.

1.4 Särskilda förutsättningar

Värderingsobjektet i mycket dåligt skick. Besiktning har endast kunnat göras utvändigt.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	STRÖMSUND SILJEÅSEN 1:69
Adress	Gubbhögen 850 83396 Strömsund
Område	Gubbhögen
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1423-25-23
Nybyggnadsår	1939
Värdeår	1939
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SILJEÅSEN 1:69 i Strömsund kommun ligger 50 km från centralorten. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse, skog/natur och av villor.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i två plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 112 m². Biarean uppgår till 56 m².

Det finns även övriga byggnader såsom rasad förrådsbyggnad och garage/förråd i äldre skick.

Markarealen uppgår till 8 950 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025
30 000 KRONOR
Trettiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 10 tkr - 50 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	268
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,10

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-11-10 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden. 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

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

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

<i>Areal totalt</i>	8 950 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Naturmark
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Gles bebyggelse, skog/natur och villor
<i>Avstånd</i>	50 km till kommunens centralort Förskola, skola, hälsocentral och livsmedelsbutik mm. finns i centralorten Strömsund

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Avstängt * Funktion, status ej verifierad. Vidare undersökning rekommenderas.
<i>Vatten</i>	Okänt Avstängt * Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Enligt kommunen är fastigheten ej ansluten till kommunalt vatten
<i>Avlopp</i>	Enskilt Avstängt * Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Bredband via fiber</i>	Nej

*) 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 1939	Källa: Metria
Boarea	112 m ²	Källa: Metria
Biarea	56 m ²	
Våningar	Två plan med källare	
Grund	Källargrund. Dåligt skick	
Stomme	Betong och trä. Dåligt skick	
Fasad	Träpanel. Dåligt skick	
Fönster	2-glas	
Yttertak	Plåt. Mycket dåligt skick, större delen av plåten saknas	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Byggnad i mycket dåligt skick. Bedöms vara i rivningsskick, rasrisk så invändig besiktning ej möjlig.	

5.5 Övriga byggnader

Förråd	Låg standard, sämre skick. Tak rasat ihop, rivningsskick Byggnadsarea: 40 m ² (uppskattad yta)	
Garage/förråd	Betongmur/platta, trästomme, träpanel, plåttak Låg standard, sämre skick. Äldre byggnad med eftersatt underhåll Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)	

5.6 Övrigt

Försäkring	Uppgift saknas
------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet inte tillgänglig för invändig besiktning. 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. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 115 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	57 500 kr	1989-01-25	89/583	
2	57 500 kr	1989-01-25	89/584	

7.2 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar STRÖMSUND GUBBHÖGEN GA:1
--

Ändamål: väg

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 289 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 223 000 kr

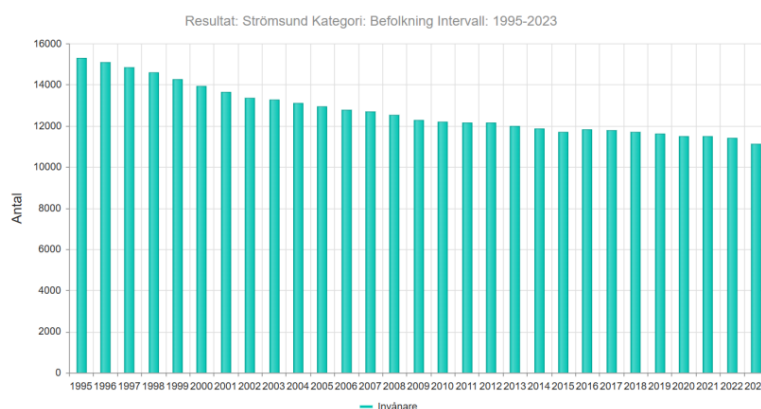
varav mark 66 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Strömsunds kommun ligger i den norra delen av Jämtlands län och är den till ytan största kommunen i länet. Kommunen präglas av stora skogsområden, fjäll och ett stort antal sjöar, där Strömsund är centralorten. Kommunen har en befolkning motsvarande 11 113 personer (2023, MSCI), med invånare som är spridda över flera mindre tätorter och landsbygdsområden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

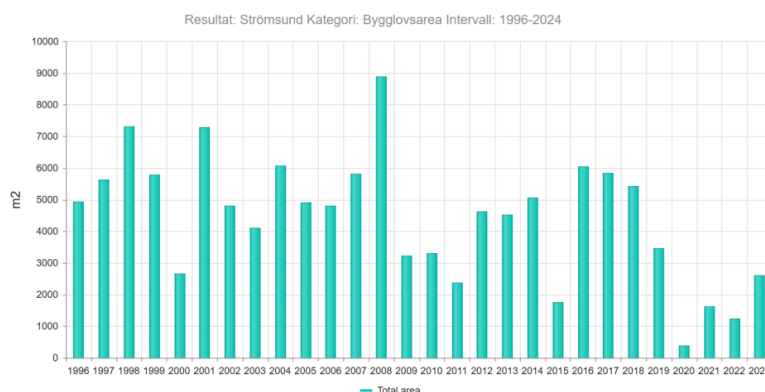
Kommunen har ett omfattande vägnät som gör det möjligt att nå även avlägsna delar av området. Europaväg 45, även känd som Inlandsvägen, passerar genom Strömsund och kopplar kommunen till övriga Sverige. Strömsunds busstation erbjuder kollektivtrafik som förbinder centralorten med mindre orter och närliggande kommuner. Närmaste järnvägsstationer finns i Östersund och Dorotea, med anslutningar till större städer som Stockholm, Sundsvall och Umeå. Närmaste flygplats är Åre Östersund Airport (ca 1 timme och 35 minuter med bil), vilket gör det möjligt att resa både nationellt och internationellt.

Näringsliv

Strömsunds kommun har en varierad ekonomi med stark förankring i skogsbruk, energi och turism. De flesta företag är små eller medelstora och ofta familjeägda. Kommunen har cirka 1 100 registrerade företag. Strömsunds kommun arbetar aktivt med näringslivsutveckling och erbjuder stöd och rådgivning till företagare. Kommunens största arbetsgivare är kommunen själv. Den största privata arbetsgivaren är Attacus Stomsystem Produktion AB, följt av Engcon Group. Turismen är en viktig del av näringslivet, och kommunen lockar besökare med naturattraktioner som Hällingsåfallet, Vildmarksvägen och Frostvikenfjällen. Det finns även hotell och konferensanläggningar som Hotell Nordica och Gäddede Turistcenter, som bidrar till besöksnäringen.

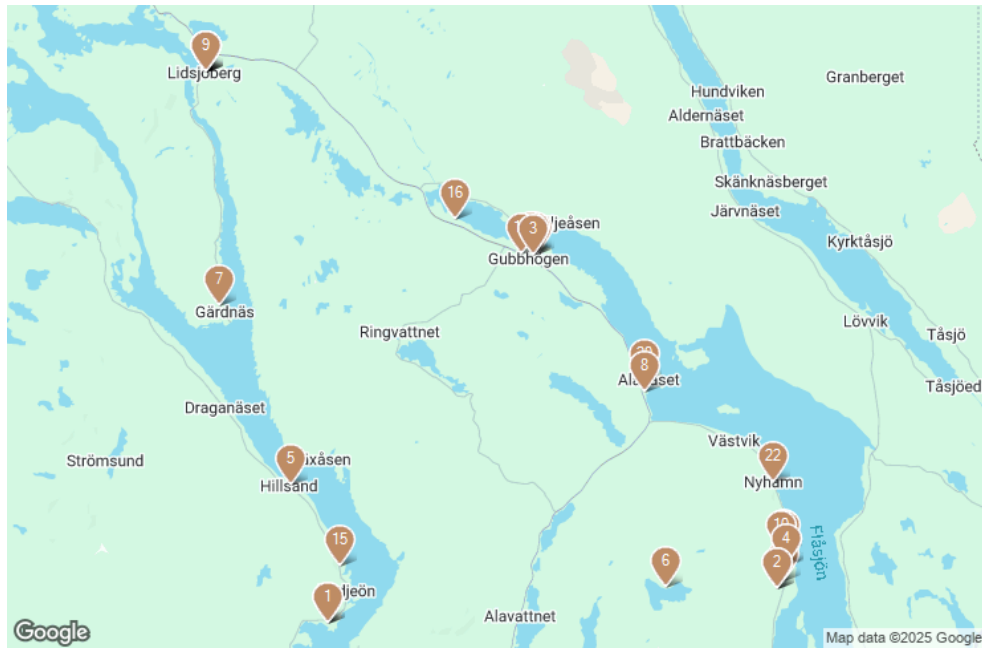
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 6 000 m² (år 2016) och knappt 500 m² (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:

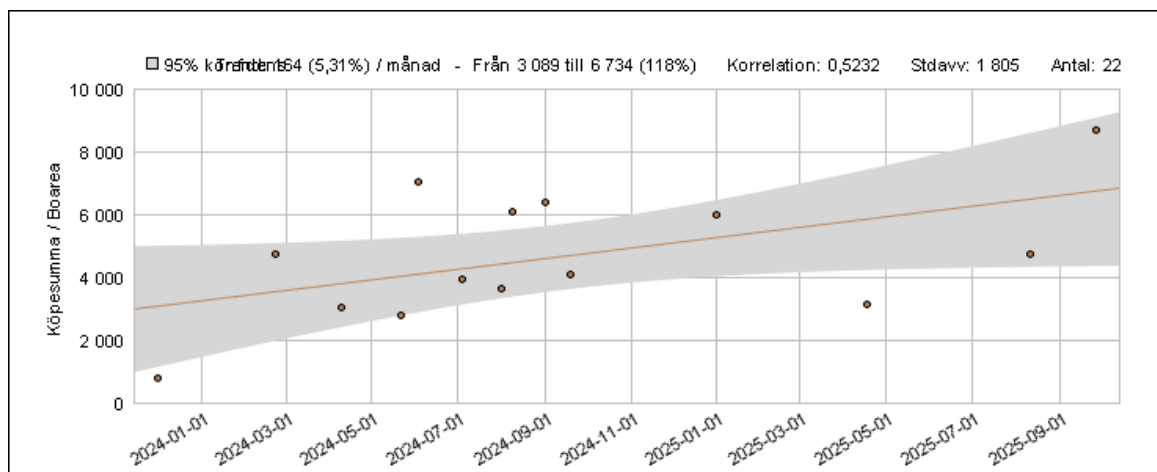


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 48 - 129 m², standardpoäng 21 - 31, byggår 1929 - 1983, areal tomt 1 163 - 5 920 m² under perioden 2020-12-01 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 30 000 - 610 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 238 - 8 333 kr/m² med medel 4 355 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,2 - 4,0 med medel 2,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Strömsund	Gubbhögen 1:68	2025-08-11	129	70	31	1957	2 065	E	L	1,8	4 728	610 000
Strömsund	Siljeåsen 1:104	2024-08-09	50		25	1976	2 405	E	L	2,4	6 100	305 000
Strömsund	Lillviken 1:54	2024-07-04	82	50	24	1955	1 163	N	L	2,1	3 963	325 000
Strömsund	Gubbhögen 1:65	2024-04-09	57	57	23		1 245	E	L	1,6	3 070	175 000
Strömsund	Alanäset 1:150	2024-02-23	105	70	30	1952	5 920	N	L	2,1	4 761	500 000
Strömsund	Siljeåsen 2:33	2022-10-27	100	48	24	1939	2 500	E	L	3,4	5 600	560 000
Strömsund	Alanäset 1:128	2022-07-15	126	60	21	1937	1 770	N	L	0,2	238	30 000
Strömsund	Gubbhögen 1:68	2022-04-25	129	70	31	1957	2 065	E	L	1,7	3 488	450 000
Strömsund	Ringvattnet 1:95	2021-05-26	109	58	27	1983	3 016	E	L	1,4	3 669	400 000
Strömsund	Siljeåsen 1:89	2021-04-30	48		22	1980	1 420	N	L	4,0	8 333	400 000
Strömsund	Alanäset 1:212	2020-12-01	125	68	23	1929	4 355	E	L	2,9	3 960	495 000
Medel										2,1	4 355	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet är i rivningsskick. En jämförelse görs därav även med sålda småhustomter (typkod 210). Försäljningar har genomförts från 2019 och framåt. De återfinns i intervallet 10 000 – 60 000 kr, motsvarande 8 – 29 kr/m² tomtareal.

Värderingsobjektet har en stor tomt med normalt bra läge för omgivningen. Huvudbyggnaden bedöms vara i rivningsskick lika så förrådsbyggnaden vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 30 000 kr, motsvarande 268 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

30 000 KRONOR

Trettiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 10 tkr - 50 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	268
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,10

Sundsvall 2025-11-19

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Förrådsbyggnad där taket rasat



Gavel huvudbyggnad med träd bredvid byggnaden



Vy från vägen mot huvudbyggnad



Gavel huvudbyggnad



Garage/förråd vid vägen

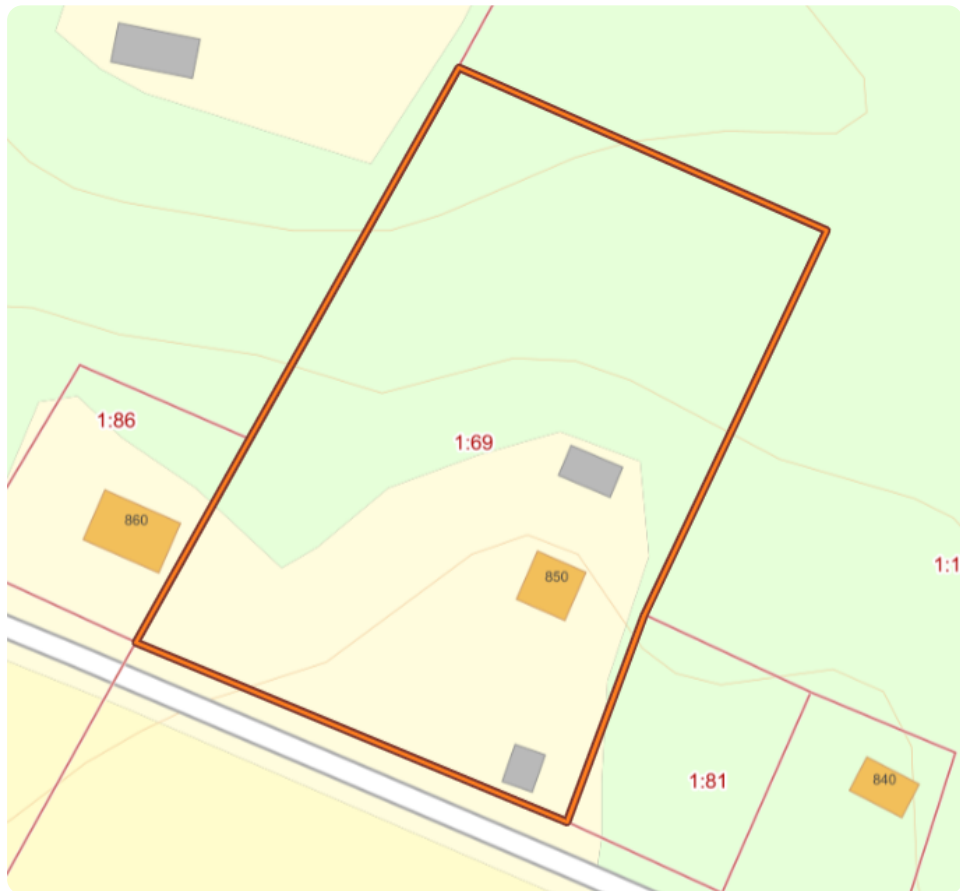


Vy över tomten

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