

VÄRDEUTLÅTANDE

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Kommun | KROKOM |
| Fastighetsbeteckning | OTTSJÖN 2:43 |
| Värdetidpunkt | 2025-12-09 |



Foto huvudbyggnad med timrad fasad, taket snötäckt

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 |
| | Bilaga III Planritning | 20 |

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 2025-12-09.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

| | |
|--------------------|---|
| Registerbeteckning | KROKOM OTTSJÖN 2:43 |
| Adress | Södra Ottsjön 130 83562 Föllinge |
| Område | Södra Ottsjön |
| Upplåtelseform | Äganderätt |
| D-nr | F-2047-25-23 |
| Nybyggnadsår | okänt, äldre |
| Värdeår | okänt, äldre |
| Typkod | 213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr |

2.2 Allmän beskrivning

OTTSJÖN 2:43 i Krokommun ligger 60 km från centralorten och med 17 km till annan service. Omgivningen utgörs av skog/natur, sjö och gles bebyggelse.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i ett plan med vind. Uppförd med torpargrund, fasad timmer, fönster 1-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 60 m², fördelat på 2 rum och kök.

Det finns även övriga byggnader såsom äldre uthus.

Markarealen uppgår till 2 300 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark, igenvuxen tomt.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025
50 000 KRONOR
Femtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 25 tkr - 75 tkr

Nyckeltal

| | |
|--|-------------|
| Kr/m² (marknadsvärde / boarea) | 833 |
| K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde) | 0,39 |

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från utvändig 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, markägslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Utvändig okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-09 av Peter Norum. Vid besiktningen deltog ej fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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.

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 2 300 m²
Obebyggda delar Naturmark, igenvuxen tomt
Läge Klass 3: Strandnära mer än 75 m men högst 150 m
Omgivning Skog/natur, sjö och gles bebyggelse
Avstånd 60 km till kommunens centralort
17 km till Föllinge där förskola, skola, hälsocentral, livsmedelsbutik mm. finns. Ytterligare utbud finns i centralorten Krokomb

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El saknas
Vatten Vatten saknas
Avlopp Avlopp saknas
Bredband via fiber Nej

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp Friliggande
Ålder Byggår okänt, äldre
Boarea 60 m² *Källa: Besiktning*
Uppskattad boarea vid besiktningen
Fördelat på 2 rum och kök
Biarea 0 m²
Våningar Ett plan med vind
Entréväning Hall, vardagsrum, kök och sovrum
Våning 1 tr Öinrett vindsutrymme

| | |
|--------------------------|---|
| <i>Grund</i> | Torpargrund |
| <i>Stomme</i> | Timmer |
| <i>Fasad</i> | Timmer |
| <i>Fönster</i> | 1-glas, vita. Flera trasiga fönster |
| <i>Yttertak</i> | Plåt. Snötäckt tak |
| <i>Invändiga ytskikt</i> | |
| <i>Golv</i> | Trä, målat. Golv i hall och kök i mycket dåligt skick |
| <i>Vägg</i> | Målade skivor, tapet och panel. Äldre i dåligt skick |
| <i>Tak</i> | Målade och omålade skivor. Äldre i dåligt skick |
| <i>Eldstad</i> | Äldre öppen spis, kamin och vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. |
| <i>Ventilation</i> | Självdraagsventilation |
| <i>Kök</i> | Rakt kök med gröna skåpluckor och vedspis Låg standard, sämre skick. Enkelt kök utan VA i dåligt skick, golv trasigt |
| <i>Helhetsintryck</i> | Låg standard, sämre skick. Äldre hus. Delvis i mycket dåligt skick med trasiga golv. |

5.5 Övrig byggnad

| | |
|--------------------|---|
| <i>Äldre uthus</i> | Plint, träpanel, plåttak Låg standard, rivningsskick Byggnadsarea: 40 m ² (uppskattad yta) |
|--------------------|---|

5.6 Övrigt

| | |
|-------------------|----------------|
| <i>Försäkring</i> | Uppgift saknas |
|-------------------|----------------|

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat. På tomten fanns en del bråte och byggnadsmaterial.

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.

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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-08-28, 719 SEK. Beslutsnr 12254544526: 2025-09-01, D-2025-00307777:1

7.3 Inteckningar/pantbrev

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.7 Taxeringsvärde

Typkod 213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 129 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 0 kr

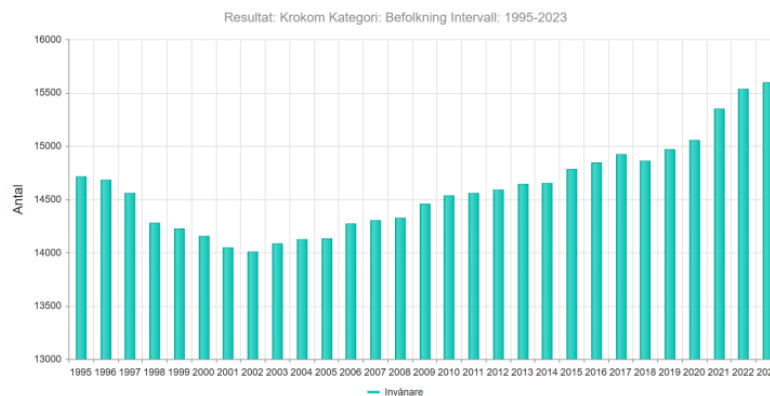
varav mark 129 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 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

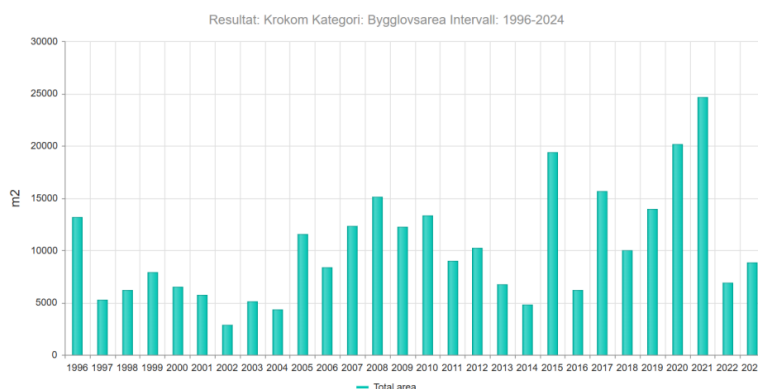
Krokoms kommun är sammanlänkad med väg- och järnvägsnät. Europaväg 14 passerar genom kommunen och binder samman Krokom med både Östersund (ca 25 minuter med bil) och Trondheim i Norge. Krokoms järnvägsstation är en del av Mittbanan, med tågförbindelser till bland annat Östersund och Sundsvall. Busstrafik 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) som har förbindelser inom Sverige samt 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 som Hotell Fjällgården och Åkersjöns Fjällhotell.

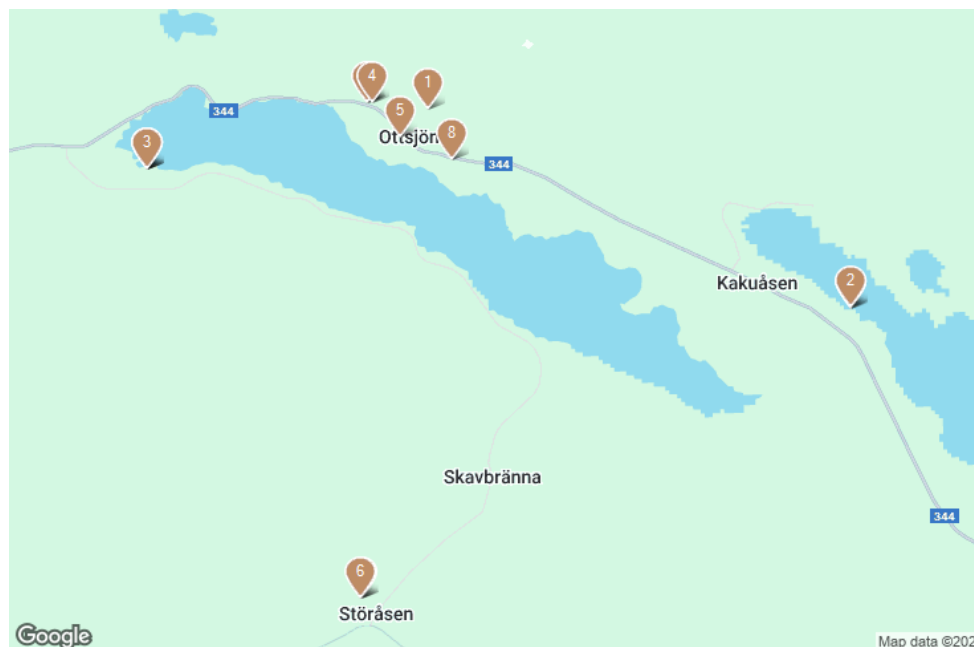
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan ungefär 5 000 m² (år 2014) och närmare 25 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

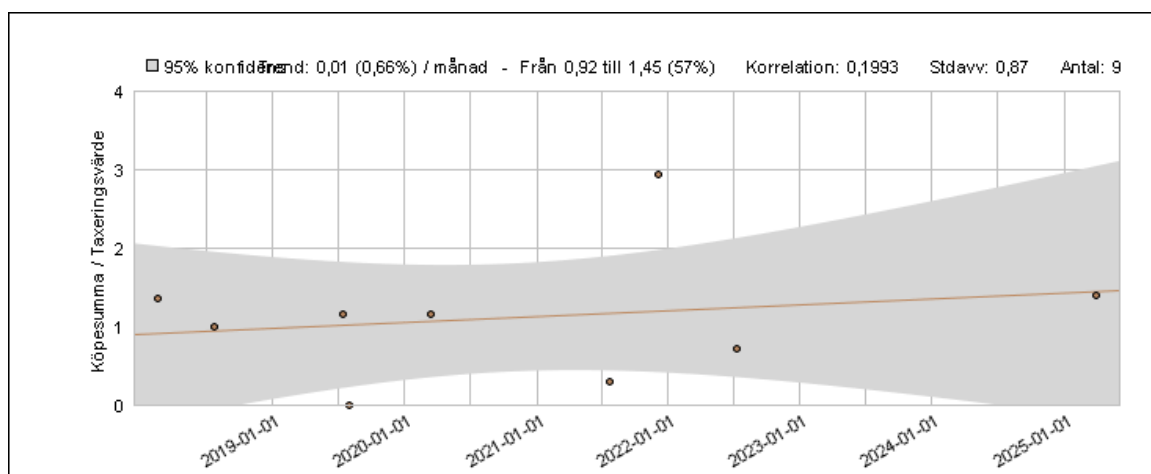


8.2 Ortsprisanalys

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/Taxeringsvärde. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 210 (småhusenhet, tomtmark) och typkod 213 (småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr), areal tomt 1 221 - 5 451 m² under perioden 2018-02-16 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 20 000 - 200 000 kr. I relation till markareal varierar köpeskillingen mellan 10 - 129 kr/m² med medel 45 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,3 - 2,9 med medel 1,3, se nedanstående tabell.

| Kommun | Beteckning | Datum | Boyta | Biyta | Std | Byggår | Tomt | Bel | UF | K/T | Kvmpris | Köpeskillig |
|-----------|--------------------|------------|-------|-------|-----|--------|-------|-----|----|-----|---------|-------------|
| Krokom | Ottsjön 2:45 | 2025-03-31 | | | | | 1 677 | E | L | 1,4 | 60 | 100 000 |
| Strömsund | Kakuåsen 1:157 | 2022-07-08 | | | | | 1 640 | S | L | 0,7 | 29 | 48 000 |
| Krokom | Västerottsjön 3:11 | 2021-12-05 | | | | | 1 549 | N | L | 2,9 | 129 | 200 000 |
| Krokom | Ottsjön 1:9 | 2021-07-22 | | | | | 1 221 | E | L | 0,3 | 16 | 20 000 |
| Krokom | Ottsjön 1:59 | 2020-03-13 | | | | | 1 969 | E | L | 1,2 | 41 | 80 000 |
| Krokom | Västerottsjön 3:11 | 2019-07-12 | | | | | 1 549 | N | L | 1,2 | 32 | 50 000 |
| Krokom | Ottsjön 2:9 | 2018-07-23 | | | | | 5 451 | E | L | 1,0 | 10 | 56 000 |
| Krokom | Ottsjön 1:41 | 2018-02-16 | | | | | 1 807 | E | L | 1,4 | 44 | 80 000 |
| Medel | | | | | | | | | | 1,3 | 45 | |

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets har ett avskilt läge som bedöms sämre än i byn Ottsjön. Byggnaden har låg standard och är i sämre skick vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 50 000 kr, motsvarande 22 kr/m² markareal och 833 kr/m² boarea.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025
50 000 KRONOR
Femtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 25 tkr - 75 tkr

Nyckeltal

| | |
|--|-------------|
| Kr/m² (marknadsvärde / boarea) | 833 |
| K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde) | 0,39 |

Sundsvall 2025-12-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Äldre uthus i sämre skick



Huvudbyggnadens baksida/gavel



Gavel huvudbyggnad

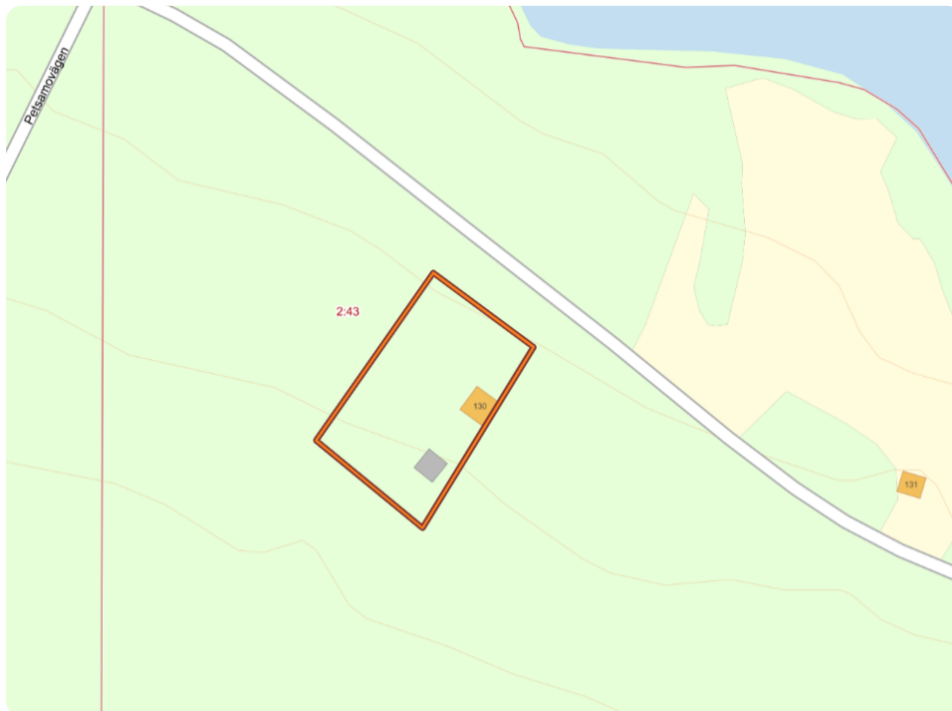


Vy från vägen på fastigheten

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

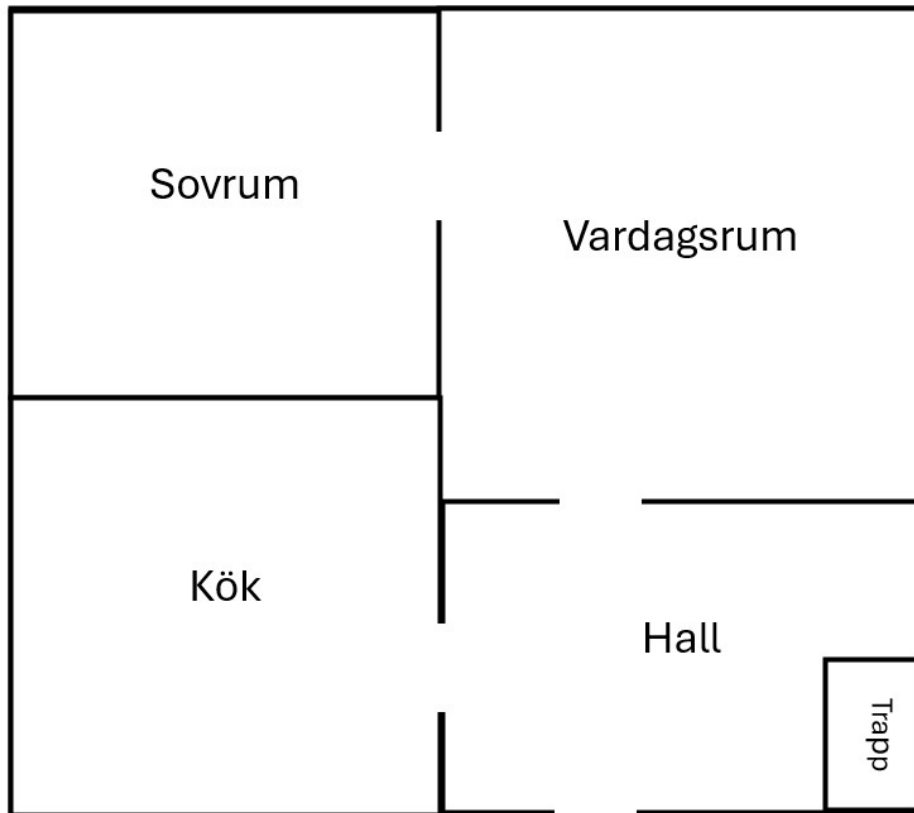


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.