

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Krokom

Fastighetsbeteckning

Rise 4:39

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasad med gråmålad träpanel med vita och blå detaljer. Tomt med grusad infart och gräsmatta.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Krokom Rise 4:39	Lagfaren ägare	F-1121-25-23
Objektets adress	Rise 504-506 835 98 Offerdal	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-21

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1909. Uppförd i 1,5 våning.
Boarea	100 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 5 rum och kök.
Biarea	5 kvm (enligt taxeringen).
Tomtmark	3 996 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd
Belägenhet	Värderingsobjektet är lantligt beläget ca 4 km från Änge och ca 4,5 mil från Östersund, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och naturmark. Förskola, skola, livsmedelsbutik och hälsocentral mm. finns i Änge. Ytterligare utbud med service finns i Östersund
Övrigt	Det finns även en äldre stuga, garage, jordkällare samt ladugård på tomten.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till

1 300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 200 000 – 1 400 000 kronor

Kr/kvm Boarea	13 000 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	2,0
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Östersund 2025-05-30

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Peter Norum

Fastighetsvärderare

Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & 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 exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	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. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs 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, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

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 bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Peter Norum i närvaro av representant för fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt 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.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät. Äldre el i bostadshuset.
Vatten	Enskilt vatten enligt representant för fastighetsägaren. Funktion/kvalitet ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion/kvalitet
Avlopp	Enskilt avlopp, enligt representant för fastighetsägaren. Godkänd funktion ej verifierad. Vidare undersökning och kontakt med kommunen rekommenderas för att säkerställa godkänd funktion.
Bredband (fiber)	Ja. Enligt representant för fastighetsägaren.
Övrigt	-
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1,5 våning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1909 (enligt taxering)
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Krypgrund Timmer Träpanel, visst målningsbehov 2-glas. Vita, äldre. Plåt Vattenburen via radiatorer till vedpanna (Hs Tarm) i garage med kulvert till bostadshus. Äldre varmvattenberedare i kök. Självdraagsventilation -
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, wc/dusch, kök, vardagsrum samt sovrum.
	Våning 2	Våning 1 trappa med hall, 2 st förråd samt 3 st sovrum.
Kök	Utformning	Parallellt kök med matplats. Nyare kök med bra standard och skick
	Utrustning	Gråa skåpluckor. Spishäll, fläkt, kyl (Samsung), frys (Samsung), ugn, diskmaskin (Cylinda), Mikrovågsugn. Nyare vitvaror och kök.
Hygienrum	Ytskikt	Wc/dusch med normal standard. Vägg och golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	Saknas, finns i garaget
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat Tak i hallen, och delvis i köket, samt foder/lister mm är inte färdigställt efter renovering.
Övrigt		Balkong
Standard/skick		Byggnaden är äldre med normal standard. Bostadshuset har normalt till äldre skick. Nyare kök som är ca 5 år gammalt. Bitvis eftersatt underhåll. Äldre el i huset.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Äldre stuga		Äldre timrad stuga i 1,5 våning med träfasad och tegeltak. Enkel standard och eftersatt underhåll. Byggnaden behöver ses över både in- och utvändigt, bla är syll mm i sämre skick. Hallen är belamrad med saker så åtkomst saknades till hela byggnaden. Gamla elledningar fanns men funktion ej kontrollerad. Nyttjas som förråd. Byggnadsarea uppskattad till ca 45 kvm.

Garage	Garage med träfasad, plåttak och betongplatta. I garaget finns det en enkel tvättstuga med tvättmaskin (Asko), wc/dusch, förråd, pannrum, vedbod samt bilplats med stor slagport. El och VA finns. Uppvärmning med vedpannan som även används till huvudbyggnaden. Vidbyggt skärmtak. Byggnadsarea uppskattad till ca 120 kvm.
Ladugård	Äldre ladugård med loft. El finns. Vidbyggt skärmtak. Används huvudsakligen som förråd. Byggnadsarea uppskattad till ca 200 kvm
Jordkällare	Jordkällare med timrad överbyggnad och plåttak. Ej åtkomst invändigt.

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 638 000 kr, varav byggnad 402 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 236 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 105 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 2309-15/56.1, Ändamål: Vattenbrunn, förmån Officialservitut. Akt: 2309-15/56.2, Ändamål: Vattenledning, förmån
Övrigt		-
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt

Energideklaration	Energideklaration utförd: 2016-11-18. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas
Handräckning	Vid besikten var byggnaderna normalt möblerad och bitvis belamrade med diverse saker. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-05-25 och framåt med en boarea mellan 50 – 200 kvm, tomtareal < 20 000 kvm samt K/T mellan 0,5 – 5,0.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 340 000 – 2 600 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 500 – 22 500 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,5 – 4,1 med en genomsnittlig nivå på 1,9 den senaste tiden.

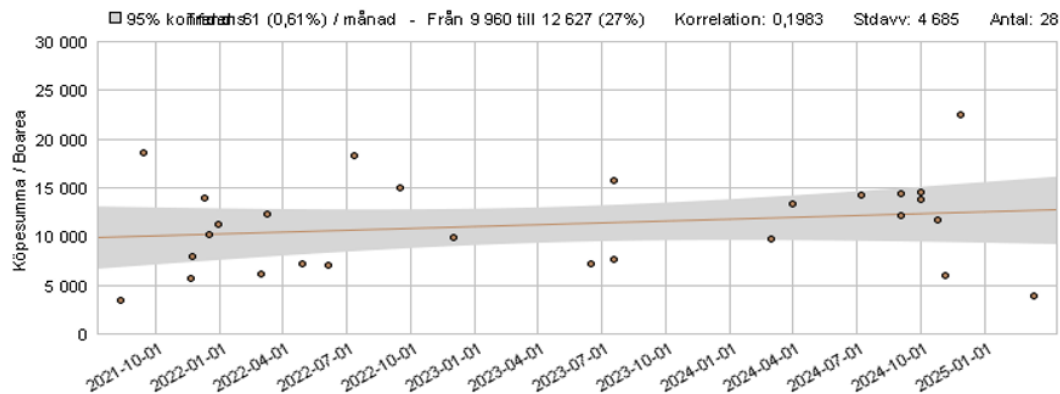


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge. Bostadshuset är äldre med normal standard och normalt till äldre skick. Utöver bostadshuset finns det övriga byggnader på fastigheten. Värdet bedöms sammantaget återfinnas kring den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, vy från norr på huvudbyggnad med grå fasad.



Foto, vy mot västra gaveln. Uteplats mot söder.



Foto 1, rödmålad ladugård med plåttak.



Foto 2, garage med röd fasad med vidbyggt skärmtak



Foto 3, äldre stuga på tomten med röd fasad och vita detaljer.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

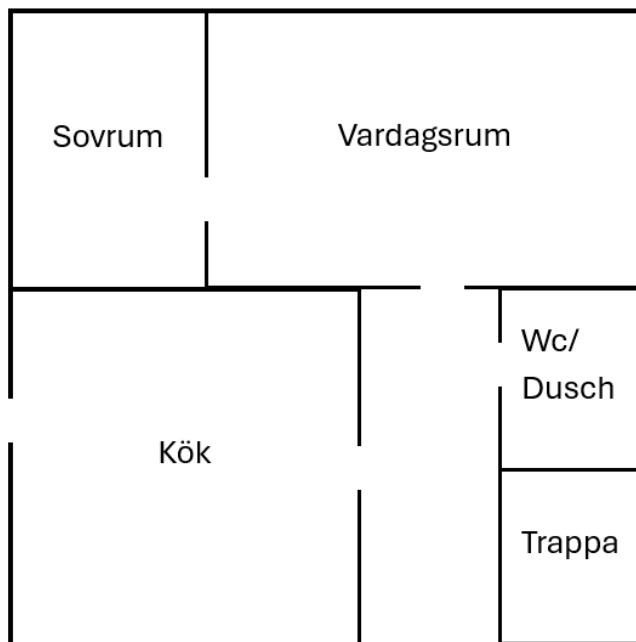


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

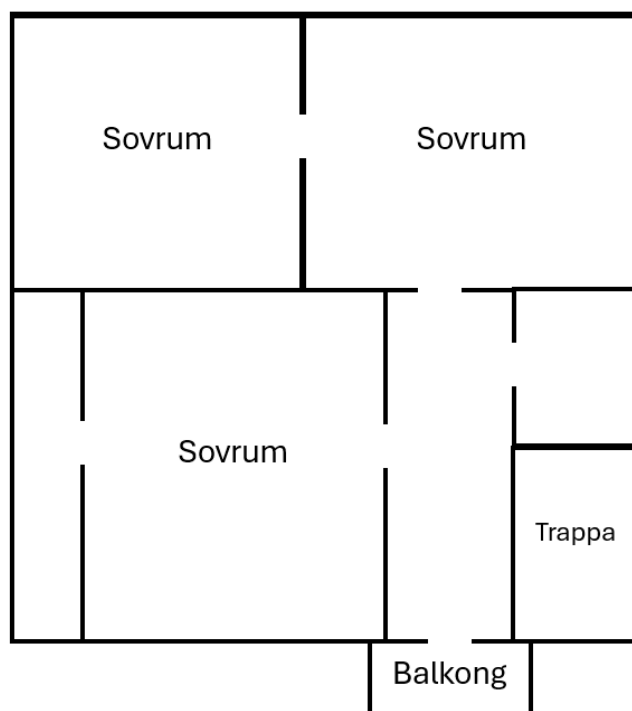


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-22

Fastighet

Beteckning Krokom Rise 4:39	UUID: 27133a9b-43ee-3827-e053-7e44ed8f1125	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-12-18
Nyckel: 230142760	Län- och kommunkod 2309	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-07
Distrikt Offerdal Socken: Offerdal	Distriktskod 322043	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-21

Adress

Adress	
Rise 504-506	
835 98 Offerdal	

Läge, karta

Område	N (SWERE F 99 TM)	E (SWERE F 99 TM)	
1	7036677.2	457361.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 996 kvm	3 996 kvm	
1	3 996 kvm	3 996 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/1	2020-04-14	D-2020-00141686:1

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Exekutiv försäljning begärd av konkursförvaltaren	2025-05-06	D-2025-00155974:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 1.105.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.105.000 SEK	2016-11-15	D-2016-00520512:3

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vattenbrunn	Förmån	Officialservitut	2309-15/56.1 Akt

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Vattenledning	Beskrivning: Rätt att använda, underhålla och förnya befintligt vattenbrunn vid x enligt karta, aktilaga ka1		
	Förmån	Officialservitut	2309-15/56.2 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att använda, underhålla och förnya befintlig vattenledning vid y enligt karta, aktilaga ka1		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
743605-7			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	638.000 SEK	402.000 SEK	236.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandety
Värderingsenhet småhusmark 124181484.			
Taxeringsvärde 236.000 SEK	Riktvärdeområde 2309027	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig	
Tomtareal 3 996 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp	
Antal lika 1		Värderingsenhet småhusbyggnad 124182484.	

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 402.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 100 kvm	Biutrymmesyta 5 kvm	Värdeyta 101 kvm
Nybyggnadsår 1909	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2015-12-18	2309-15/56 Akt

Ursprung

Krokom Rise 4:22

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Härnösand
Telefon: 0771-63 63 63