

# Värdeutlåtande

**Kommun** Strömsund

**Objekt** Backe 4:35

**Värdetidpunkt** 2025-12-17



Foto taget utvändigt på värderingsobjektets huvudbyggnad.  
Rödmålad träpanel med vita detaljer. Tomt med snötäcke.

## Innehållsförteckning

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 UPPDRAGET .....</b>                                    | <b>1</b>  |
| 1.1 Uppdragsgivare .....                                    | 1         |
| 1.2 Syfte och ändamål .....                                 | 1         |
| 1.3 Värdetidpunkt .....                                     | 1         |
| 1.4 Särskilda förutsättningar .....                         | 1         |
| <b>2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING .....</b>                | <b>2</b>  |
| 2.1 Värderingsobjekt .....                                  | 2         |
| 2.2 Allmän beskrivning .....                                | 2         |
| 2.3 Ekonomiska förhållanden .....                           | 2         |
| 2.4 Marknadsvärde .....                                     | 3         |
| <b>3 VÄRDERINGSUNDERLAG .....</b>                           | <b>4</b>  |
| 3.1 Sakuppgifter .....                                      | 4         |
| 3.2 Besiktning .....                                        | 4         |
| <b>4 HÅLLBARHET .....</b>                                   | <b>5</b>  |
| 4.1 Energideklaration .....                                 | 5         |
| 4.2 Miljöcertifiering .....                                 | 5         |
| 4.3 Miljöbelastningar .....                                 | 5         |
| <b>5 BESKRIVNING FASTIGHET .....</b>                        | <b>6</b>  |
| 5.1 Planförhållanden .....                                  | 6         |
| 5.2 Tomt .....                                              | 6         |
| 5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar ..... | 6         |
| 5.4 Försäkring .....                                        | 6         |
| 5.5 Byggnadsbeskrivning .....                               | 6         |
| 5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning .....       | 8         |
| 5.7 Underhållsbehov och investeringar .....                 | 8         |
| 5.8 Servitut, inskrivningar .....                           | 8         |
| <b>6 VÄRDERINGSTEORIER OCH -METODER .....</b>               | <b>9</b>  |
| 6.1 Begreppet marknadsvärde .....                           | 9         |
| 6.2 Värderingsmetod .....                                   | 9         |
| 6.3 Värderingsstandard .....                                | 10        |
| <b>7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN .....</b>                      | <b>11</b> |
| 7.1 Kontraktssammanställning .....                          | 11        |
| 7.2 Areor och hyror .....                                   | 11        |
| 7.3 Vakanser och hyresförluster .....                       | 12        |
| 7.4 Drift- och underhåll, hyresgästanpassning .....         | 12        |
| 7.5 Taxeringsvärde .....                                    | 13        |
| 7.6 Fastighetsskatt .....                                   | 13        |
| <b>8 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING .....</b>                       | <b>14</b> |
| 8.1 Marknadsanalys .....                                    | 14        |
| 8.2 Områdesbeskrivning .....                                | 16        |
| 8.3 Fastighets- och hyresmarknad .....                      | 17        |
| <b>9 ORTSPRISMETOD .....</b>                                | <b>18</b> |
| 9.1 Ortsprisanalys .....                                    | 18        |
| 9.2 Areametod .....                                         | 18        |
| 9.3 Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning .....       | 19        |
| 9.4 Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod .....       | 19        |
| <b>10 AVKASTNINGSMETOD .....</b>                            | <b>20</b> |
| 10.1 Förutsättningar och antaganden .....                   | 20        |
| 10.2 Driftnettoprognos .....                                | 20        |
| 10.3 Kalkylränta .....                                      | 20        |
| 10.4 Avkastningsbaserat marknadsvärde .....                 | 21        |

---

|           |                                           |           |
|-----------|-------------------------------------------|-----------|
| <b>11</b> | <b>SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING.....</b> | <b>22</b> |
| 11.1      | <i>Bruttokapitaliseringsmetod</i>         | 22        |
| 11.2      | <i>Sammanfattande värdebedömning</i>      | 22        |
| <b>12</b> | <b>SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING.....</b>        | <b>23</b> |

## Bilagor

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>Bilaga I</b>   | <i>Känslighetsanalys</i>    |
| <b>Bilaga II</b>  | <i>Karta</i>                |
| <b>Bilaga III</b> | <i>Fotografier</i>          |
| <b>Bilaga IV</b>  | <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.

Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

## 1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-17.

## 1.4 Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts lämnade uppgifter från uppdragsgivare.

Värderingsobjektet omfattar lägenheter som står kallställda och är helt vakanta. Mot bakgrund värderingsobjektets dåliga skick samt vakanta ytor förutsätts alternativ användning som lager/förråd i denna värdebedömning.

Bedömda marknadsmässiga hyror för kallager förutsätts i värderingen.

För värderingsobjektet har ett taxeringsvärde beräknats enligt Skatteverkets beräkningsmodell mot bakgrund av användning som lager/förråd.

## 2 VÄRDEBEDÖMNING SAMMANFATTNING

### 2.1 Värderingsobjekt

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| <i>Registerbeteckning</i> | Backe 4:35                          |
| <i>Adress</i>             | Kyrkvägen 28, 883 72 Backe          |
| <i>Kommun</i>             | Strömsund                           |
| <i>Område</i>             | Backe                               |
| <i>Upplåtelseform</i>     | Äganderätt                          |
| <i>Lagfart</i>            | F-1846-25-23                        |
| <i>Nybyggnadsår</i>       | 1929                                |
| <i>Värdeår</i>            | 1940                                |
| <i>Användning</i>         | Lager/förråd (alternativanvändning) |

### 2.2 Allmän beskrivning

Värderingsobjektet är beläget i Backe, drygt 5 mil från Strömsund. Omgivande bebyggelse utgörs villor, lantbruk och av naturmark. Byggnaden är uppförd 1929 i 2 plan samt med vind och mindre källare. Källargrund/krypgrund, fasad med träpanel, plåtttak samt 1-glas respektive 2-glasfönster. Sammanlagd uthyrningsbar area uppgår till 425 m<sup>2</sup> enligt taxeringen. Värdebedömningen förutsätter användning som lager/förråd. Tomtarealen uppgår till 2 868 m<sup>2</sup>. Obebyggda delar utgörs av högt, gräs, buskar och träd, snötäckt.

### 2.3 Ekonomiska förhållanden

En marknadsmässig hyra bedöms uppgå till 43 Tkr/år, motsvarande 100 kr/m<sup>2</sup> LOA. Hyran avser kallhyra inkl. fastighetsskatt. Drift- och underhållskostnaderna uppskattas till ca 23 Tkr/år, motsvarande ca 55 kr/m<sup>2</sup> och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Fastighetsskatten uppgår till 1 Tkr. Aktuell vakans uppgår till 100 % som över tid minskar till en långsiktig nivå på 15,0% (se avsnitt 7.3) och beaktas i driftnettoprognosen (11.2). Direktavkastningen bedöms till 30,3% inklusive tillägg och justeringar.

## 2.4 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

60 000 KRONOR

Sextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall

30 tkr - 90 tkr

### Nyckeltal

|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| Kr/m <sup>2</sup> uthyrbar area:              | 141    |
| K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):           | 0,32   |
| <u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u> |        |
| Mot utgående driftnetto:                      | -41,5% |
| Mot bedömt driftnetto:                        | 30,3%  |
| <u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>       |        |
| Mot marknadsmässig hyra:                      | 1,41   |

---

## 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 2025-12-17 av Malin von Sicard. 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

Ej planlagt område.

För området finns naturvårdsbestämmelser, Vattenskyddsområde – Backe vattenskyddsområde Datum: 2020-12-14 akt 2313-P2021/11

### 5.2 Tomt

Tomtareal uppgår till 2 868 m<sup>2</sup>. Fastigheten är/var ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Avstängt/frånkopplats samt att vattenmätaren är bortkopplad. Godkänd funktion avseende vatten och avlopp är ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

### 5.3 Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar

Ingen inskriven information hittades

### 5.4 Försäkring

Uppgift om försäkring saknas

### 5.5 Byggnadsbeskrivning

|                          |                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Byggnadsår               | 1929 (enligt taxeringen)                                      |
| Grundläggningsförfarande | Krypgrund och del med källargrund                             |
| Grundmur                 | Natursten                                                     |
| Bärande stomme           | Trä / Timmer                                                  |
| Fasader                  | Träpanel, sämre skick                                         |
| Fönster                  | 1-glas respektive 1+1-glas, vita i sämre skick. Trasiga rutor |
| Dörrar                   | Trä, sämre skick                                              |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yttertak                      | Plåt, äldre, snötäckt. Hängrännor och stuprör saknas                                                                                                                                                                                                       |
| Invändiga<br>golvbeläggningar | Trä, plastmatta, äldre i sämre skick. Golv uppbrutet på några ställen.                                                                                                                                                                                     |
| Invändiga<br>takbeklädnader   | Målat, Målad skiva                                                                                                                                                                                                                                         |
| Invändiga<br>väggbeklädnader  | Målat , Tapet, äldre i sämre skick                                                                                                                                                                                                                         |
| Köksstandard                  | Lägenheterna har äldre kök och vitvaror med låg standard och är i sämre skick                                                                                                                                                                              |
| Uppvärmning                   | Via äldre Oljepanna (Norrahammars Bruk) till Vattenburen,radiator. Funktion/skick värmesystem och rökanaler okänt. Byggnaden står kallställd vilket medför risk för frysskador. Vidare undersökning rekommenderas. Del av värmesystemet synes fränkopplat. |
| Hygienutrymmen                | Lägenheterna har äldre hygienrum med plastmatta på golvet och målade väggar/plastmatta på väggen. Slitna skadade tätskikt i sämre skick. Ett hygienrum är utrivet                                                                                          |
| Tvättstuga                    | Mycket enkel tvättstuga i pannrummet i källaren med tvättmaskin och torktumlare.<br>Golv: Betong      Vägg: Betong                                                                                                                                         |
| Ventilation                   | Självdrag                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Anslutning                    | Allmänna nät                                                                                                                                                                                                                                               |

|               |                                                                                                                         |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Övrigt        | Det finns 3 st äldre balkonger i sämre skick                                                                            |
| Övrig byggnad | Äldre förrådsbyggnad med träfasad och plåttak i mycket dåligt skick. Byggnadsarea ca 30 m <sup>2</sup> (uppskattad yta) |

### 5.6 Areor, beskrivning och alternativanvändning

OBS! Nedanstående areauppgifter baseras på uppgifter från taxeringen. 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.

|          |                    |
|----------|--------------------|
| Kallager | 425 m <sup>2</sup> |
|----------|--------------------|

**Summa uthyrningsbar LOA: 425 m<sup>2</sup>**

### 5.7 Underhållsbehov och investeringar

Byggnationen är äldre och i sämre skick både in- och utvändigt. Några kostnader utöver avsättning för sedvanligt periodiskt underhåll kalkyleras ej de närmaste åren.

### 5.8 Servitut, inskrivningar

Någon särskild servitutsutredning har inte utförts.

I fastigheten finns 3 st. pantbrev uttagna till ett sammanlagt belopp av 480 000 kr.

Någon särskild pantbrevsutredning 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](http://www.properate.se)).

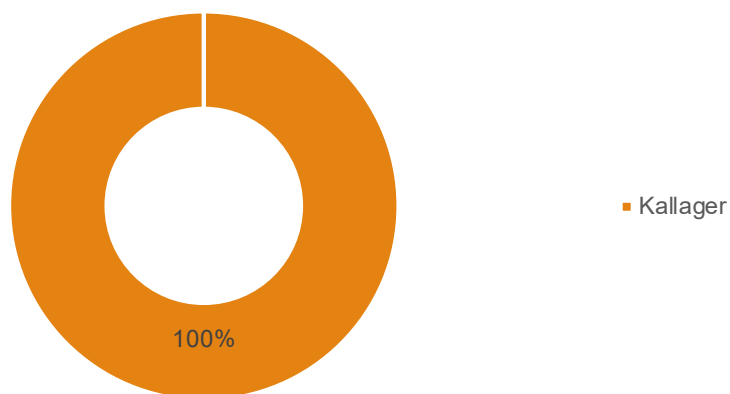
## 7 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN

### 7.1 Kontraktssammanställning

Nedan redovisas en sammanställning över typ och area. Beträffande hyresintäkter och övriga kontraktsvillkor, se 7.2 nedan.

| Hyresgäst | Areotyp  | Uthyrbar area [m <sup>2</sup> ] | Hyra [kr/m <sup>2</sup> ] | Kontrakterat /vakant | Uppsäg         | Förläng ning [år] | Index [%] | Tillägg för moms utgår [ja/nej] |
|-----------|----------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------|-------------------|-----------|---------------------------------|
|           |          |                                 |                           | t.o.m [mmm-åå]       | ningstid [mån] |                   |           |                                 |
| Vakant    | Kallager | 425                             | 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.

| Areotyp     | Uthyrbar area [m <sup>2</sup> ] | Utgående hyra 2025 |                      | Marknadsmässig hyra |                      |
|-------------|---------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|             |                                 | [tkr]              | [kr/m <sup>2</sup> ] | [tkr]               | [kr/m <sup>2</sup> ] |
| Kallager    | 425                             | 0                  | 0                    | 43                  | 100                  |
| Summa/snitt | 425                             | 0                  | 0                    | 43                  | 100                  |

### 7.3 Vakanser och hyresförluster

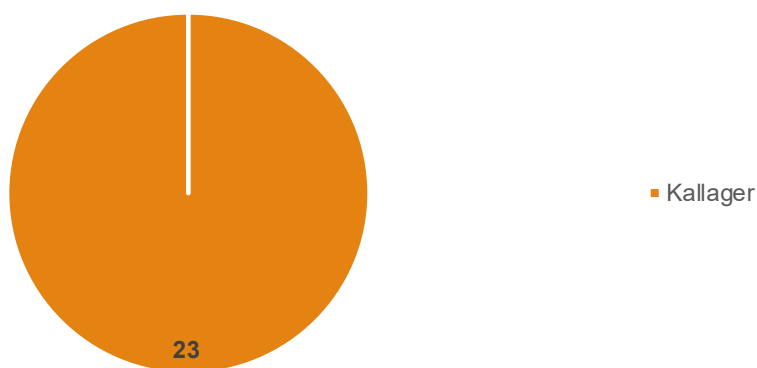
Risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster bedöms som tämligen höga. En förhöjd initial vakans på 100% kalkyleras år 1, som över tid minskar till en långsiktig nivå på 15,0% och beaktas i driftnettoprognosen (10.2).

### 7.4 Drift- och underhåll, hyresgäst Anpassning

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 23 tkr/år och bedöms följa inflations-takten.

| Areatyp     | Area [m <sup>2</sup> ] | Faktisk [tkr] | Faktiskt [kr/m <sup>2</sup> ] | Bedömd [tkr] | Bedömd [kr/m <sup>2</sup> ] | Varav löpande DoU (kr/m <sup>2</sup> ) | Varav periodisk underhåll (kr/m <sup>2</sup> ) |
|-------------|------------------------|---------------|-------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|
| Kallager    | 425                    | 0             | 0                             | 23           | 55                          | 25                                     | 30                                             |
| Summa/snitt | 425                    | 0             | 0                             | 23           | 55                          |                                        |                                                |

Fördelning bedömd DoU [tkr]



## 7.5 Taxeringsvärde

Taxeringsvärde som hyreshusenhet, bostäder (typkod 320) uppgår till 310 Tkr.

För värderingsobjektet har ett taxeringsvärde beräknats enligt Skatteverkets beräkningsmodell mot bakgrund av användning som lager/förråd, se nedan.

|         |      |
|---------|------|
| Typkod  | 4xx  |
| Värdeår | 1940 |

|                       | Bostäder [tkr] | Lokaler [tkr] | Industri [tkr] | Totalt [tkr] |
|-----------------------|----------------|---------------|----------------|--------------|
| Byggnad               | 0              | 0             | 86             | 86           |
| Mark                  | 0              | 0             | 100            | 100          |
| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>186</b>     | <b>186</b>   |

#SAKNAS!

-  
-

## 7.6 Fastighetsskatt

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

| Areatyp                            | 2025     | 2026     | 2027     | 2028     | 2029     |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <u>Industri</u>                    |          |          |          |          |          |
| Fastighetsskattesats [%]           | 0,5      | 0,5      | 0,5      | 0,5      | 0,5      |
| Uppräkning av taxeringsvärde [%]   | 1,0      | 1,0      | 1,0      | 1,0      | 1,0      |
| Bedömt taxeringsvärde [tkr]        | 186      | 188      | 190      | 192      | 194      |
| Fastighetsskatt [tkr]              | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
| <b>Summa fastighetsskatt [tkr]</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b> |

## 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.

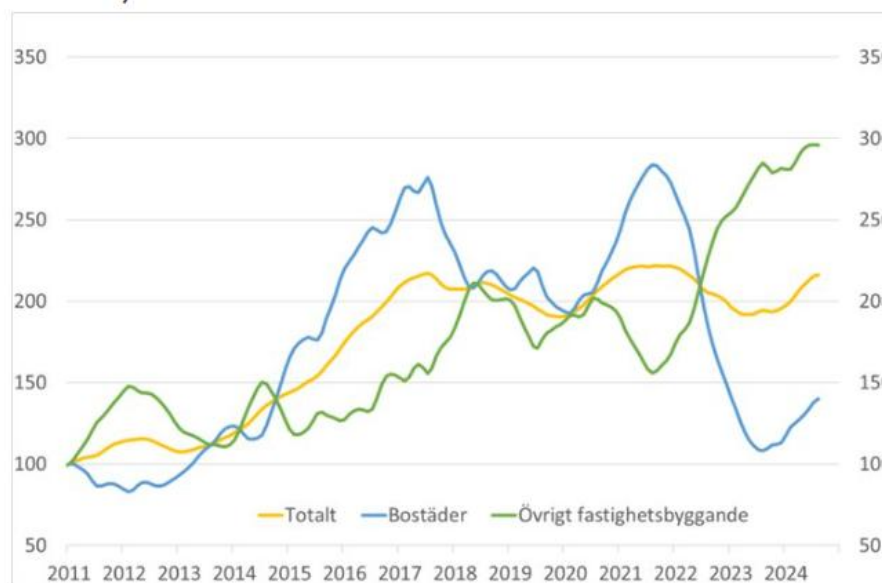
#### Fastighetsmarknaden

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)

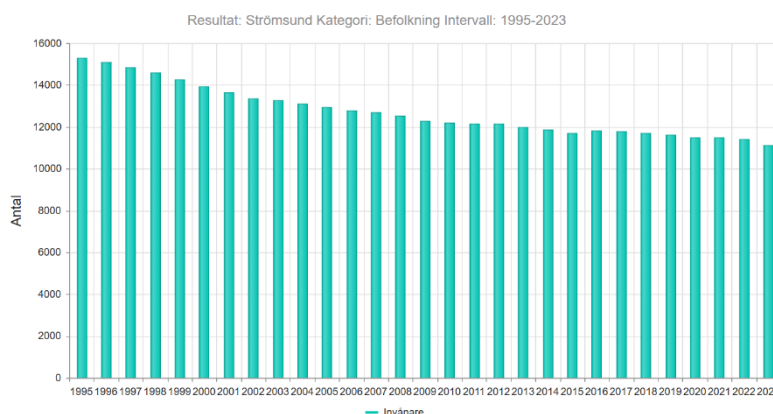


Källa: Byggfakta

## 8.2 Områdesbeskrivning

### Geografi och befolkning

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.

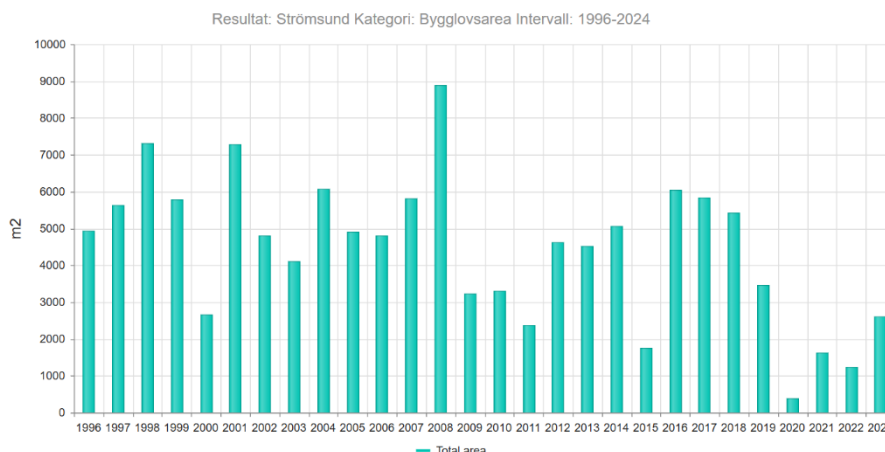
Kommunens största arbetsgivare är kommunen själv. Den största privata arbetsgivaren är Attacus Stomsystem Produktion AB, följt av Engcon Group.

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 6000 m<sup>2</sup> (år 2016) och knappt 500 m<sup>2</sup> (år 2020) (MSCI). Se diagram nedan:



## 8.3 Fastighets- och hyresmarknad

Fastighetsmarknaden för lager- och industrifastigheter i Strömsunds kommun bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar under senare år och marknaden bedöms avvaktande.

Hyran för kallager belägna likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 90 till 150 kr per m<sup>2</sup>, medel på 113 kr per m<sup>2</sup> och utgör kallhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för kallager bedöms ligga i intervallet 8,25 till 13,0 % med en långsiktig vakansnivå på ca 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 Strömsunds Kommun under perioden 2020-01-01 och framåt. Materialet omfattar fastigheter med typkod 42x-43x, lokalarea < 2 000 m<sup>2</sup> samt byggår före 2000. Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingarna återfinns i nivån ca 40 – 6 500 kr/m<sup>2</sup> lokalarea. Materialet har ett medelvärde på 1 700 kr/m<sup>2</sup>. Medeltalet för K/T ligger på 2,02.

| Datum      | Fastighetsbeteckning | Distrikt   | Köpeskilling (kSEK) | Area (m <sup>2</sup> ) | Area lokaler (m <sup>2</sup> ) | Area industri (m <sup>2</sup> ) | Köpesk/area (SEK/m <sup>2</sup> ) | Areal (m <sup>2</sup> ) | Typ kod | K/T  | Värdeår |
|------------|----------------------|------------|---------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------|------|---------|
| 2024-11-26 | HAMMERDAL 3:121      | Hammerdal  | 1 600               | 750                    | 60                             | 690                             | 2 133                             | 2 728                   | 431     | 3,81 | 1964    |
| 2024-04-30 | HOTING 2:180         | Tåsjö      | 310                 | 263                    |                                | 263                             | 1 178                             | 1 790                   | 431     | 1,89 | 1961    |
| 2024-01-21 | TÅSJÖ 1:145          | Tåsjö      | 25                  | 600                    | 50                             | 550                             | 41                                | 3 294                   | 432     | 0,10 | 1993    |
| 2023-04-17 | GÄDDEDE 2:65         | Frostviken | 1 425               | 1 180                  | 530                            | 650                             | 1 207                             | 13 300                  | 426     | 2,10 | 1975    |
| 2022-04-11 | TÅSJÖ-NORRBY 1:95    | Tåsjö      | 199                 | 144                    |                                | 144                             | 1 381                             | 755                     | 430     | 1,23 | 1958    |
| 2021-12-19 | HOTING 1:403         | Tåsjö      | 250                 | 130                    |                                | 130                             | 1 923                             | 18 900                  | 422     | 0,59 | 1998    |
| 2021-11-15 | BJÖRNEN 9            | Ström      | 1 000               | 154                    | 83                             | 71                              | 6 493                             | 1 299                   | 433     | 6,85 | 1964    |
| 2021-04-04 | TÅSJÖ 1:145          | Tåsjö      | 220                 | 600                    | 50                             | 550                             | 366                               | 3 294                   | 432     | 0,85 | 1993    |
| 2021-03-31 | STRÖMS-NÅSET 1:50    | Ström      | 850                 | 467                    |                                | 467                             | 1 820                             | 13 090                  | 432     | 1,26 | 1955    |
| 2020-08-25 | BACKE 1:136          | Fjällsjö   | 150                 | 221                    | 44                             | 177                             | 678                               | 2 706                   | 433     | 1,24 | 1970    |
| 2020-04-01 | GÄDDEDE 2:39         | Frostviken | 590                 | 400                    | 93                             | 307                             | 1 475                             | 3 011                   | 431     | 2,35 | 1992    |
| Medel      |                      |            |                     |                        |                                |                                 | 1 700                             |                         |         | 2,02 |         |

Tabell försäljningar. Källa: MSCI

Under år 2016-2017 såldes värderingsobjektet vid tre tillfällen, för 20 000 kr, 100 000 kr respektive 140 000 kr.

### 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.

| Areotyp     | Area[m <sup>2</sup> ] | Delvärde             |       |
|-------------|-----------------------|----------------------|-------|
|             |                       | [kr/m <sup>2</sup> ] | [tkr] |
| Kallager    | 425                   | 200                  | 85    |
| Summa/snitt | 425                   | 200                  | 85    |
| Areametoden |                       |                      | 85    |

### 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 <sup>2</sup> ] |             |           | [tkr]             | [kr/m <sup>2</sup> ] | [%]        | [tkr]    |
| Kallager                    | 43                  | 100                  | 23          | 1         | 18                | 43                   | 12,0       | 152      |
| Summa/snitt                 | 43                  | 100                  | 23          | 1         | 18                | 43                   | 12,0       | 152      |
| Nettokapitaliseringsmetoder |                     |                      |             |           |                   |                      |            | 152      |

### 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 under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 12,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 278 kr/m<sup>2</sup> LOA och 0,64 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning (9.2).

| Värderingsmodell                 | [tkr] |
|----------------------------------|-------|
| Areametod                        | 85    |
| Nettokapitaliseringsmetod        | 152   |
| Sammanvägt värde ortsprismetoden | 118   |

## 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      |
|--------------------------------------------------|---------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Utveckling [%]</b>                            | <b>12 mån</b> |            |           |           |           |
| Drift- och underhållsutveckling                  | 2,5           | 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)  | 100,0         | 75,0       | 50,0      | 15,0      | 15,0      |
| <b>Intäkter och kostnader [tkr]</b>              |               |            |           |           |           |
| Hyra                                             | 43            | 43         | 44        | 45        | 46        |
| Vakans- och hyresförlust                         | 43            | 33         | 22        | 7         | 7         |
| Drift och underhåll                              | 24            | 24         | 24        | 25        | 25        |
| Fastighetsskatt                                  | 1             | 1          | 1         | 1         | 1         |
| Tomträttsavgäld                                  | 0             | 0          | 0         | 0         | 0         |
| Akut underhåll                                   | 0             | 0          | 0         | 0         | 0         |
| Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.) | 0             | 0          | 0         | 0         | 0         |
| <b>Driftnetto</b>                                | <b>-25</b>    | <b>-14</b> | <b>-3</b> | <b>13</b> | <b>13</b> |

### 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 14,5 %, år 5 till 14,0 och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 12,0 %.

#### 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 [%]                               | 14,5 | 14,0 | 14,0 | 14,0 | 14,0 |
| Nettokapitalisering för restvärdeberäkn [%] |      |      |      |      | 12,0 |
| Driftnetto [tkr]                            | -25  | -14  | -3   | 13   | 13   |

|                                               |  |  |  |  |     |
|-----------------------------------------------|--|--|--|--|-----|
| Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning     |  |  |  |  |     |
| Nuvärde av driftnetton                        |  |  |  |  | -20 |
| Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut |  |  |  |  | 56  |
| Avkastningsbaserat marknadsvärde              |  |  |  |  | 36  |

## 11 SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

### 11.1 Bruttokapitaliseringsmetod

Metoden beräknar fastighetens pris per hyreskrona och erhålls genom att dividera jämförelseobjektets köpeskilling med objektets 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                                              | 85         |
| Nettokapitaliseringsmetod                              | 152        |
| <b>Sammanvägt värde ortsprismetoden</b>                | <b>118</b> |
| <u>Justeringar</u>                                     |            |
| Tillägg hyra p-plats, förråd m.m.:                     | 0          |
| Tillägg mark:                                          | 0          |
| Avdrag medelvakans: 20 Tkr x 1,41 BKF                  | -28        |
| Omreglering av tomträttsavgäld                         | 0          |
| Akut underhåll                                         | 0          |
| <b>Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar</b> | <b>91</b>  |
| <b>Bedömt värde avkastningsmetoden</b>                 | <b>36</b>  |

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

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell vakansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 60 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 30 000 Kr och 90 000 Kr.

## 12 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

### Förutsättningar

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

Marknadsvärde per december 2025  
60 000 KRONOR  
Sextiotusen kronor

Bedömt värdeintervall  
30 tkr - 90 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 <sup>2</sup> uthyrbar area:              | 141    |
| K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde):           | 0,32   |
| <u>Direktavkastning 2025 (totalt kapital)</u> |        |
| Mot utgående driftnetto:                      | -41,5% |
| Mot bedömt driftnetto:                        | 30,3%  |
| <u>Bruttokapitaliseringsfaktor 2025</u>       |        |
| Mot marknadsmässig hyra:                      | 1,41   |

Östersund 2025-12-19

**VärderingsInstitutet Norra AB**



**Malin von Sicard**  
Civilingenjör

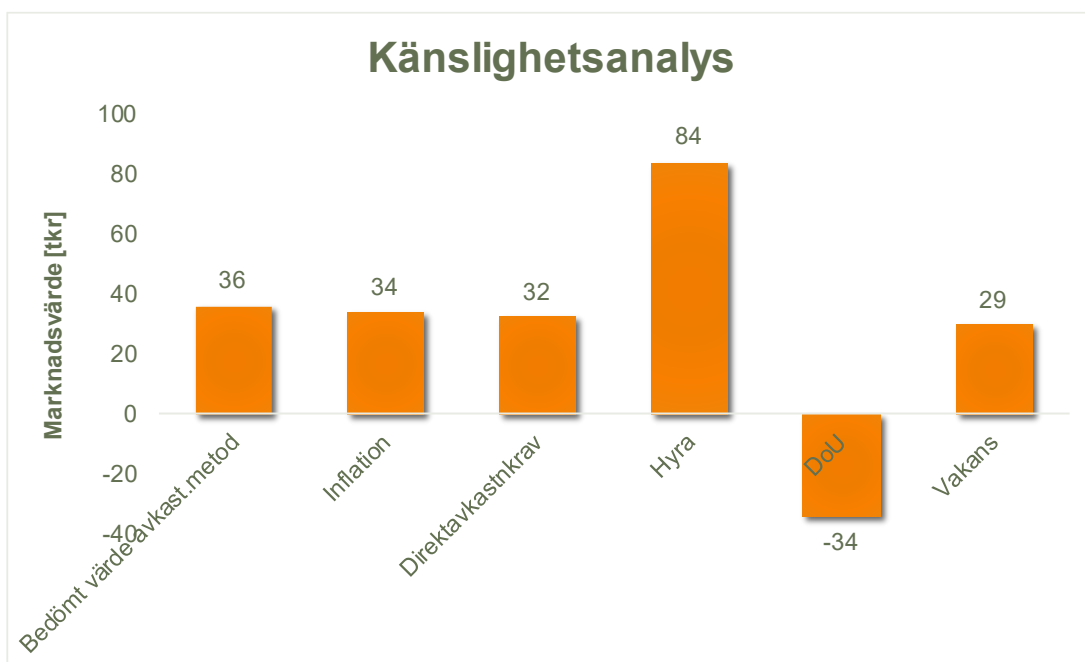
**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## BILAGA I KÄNSLIGHETSANALYS

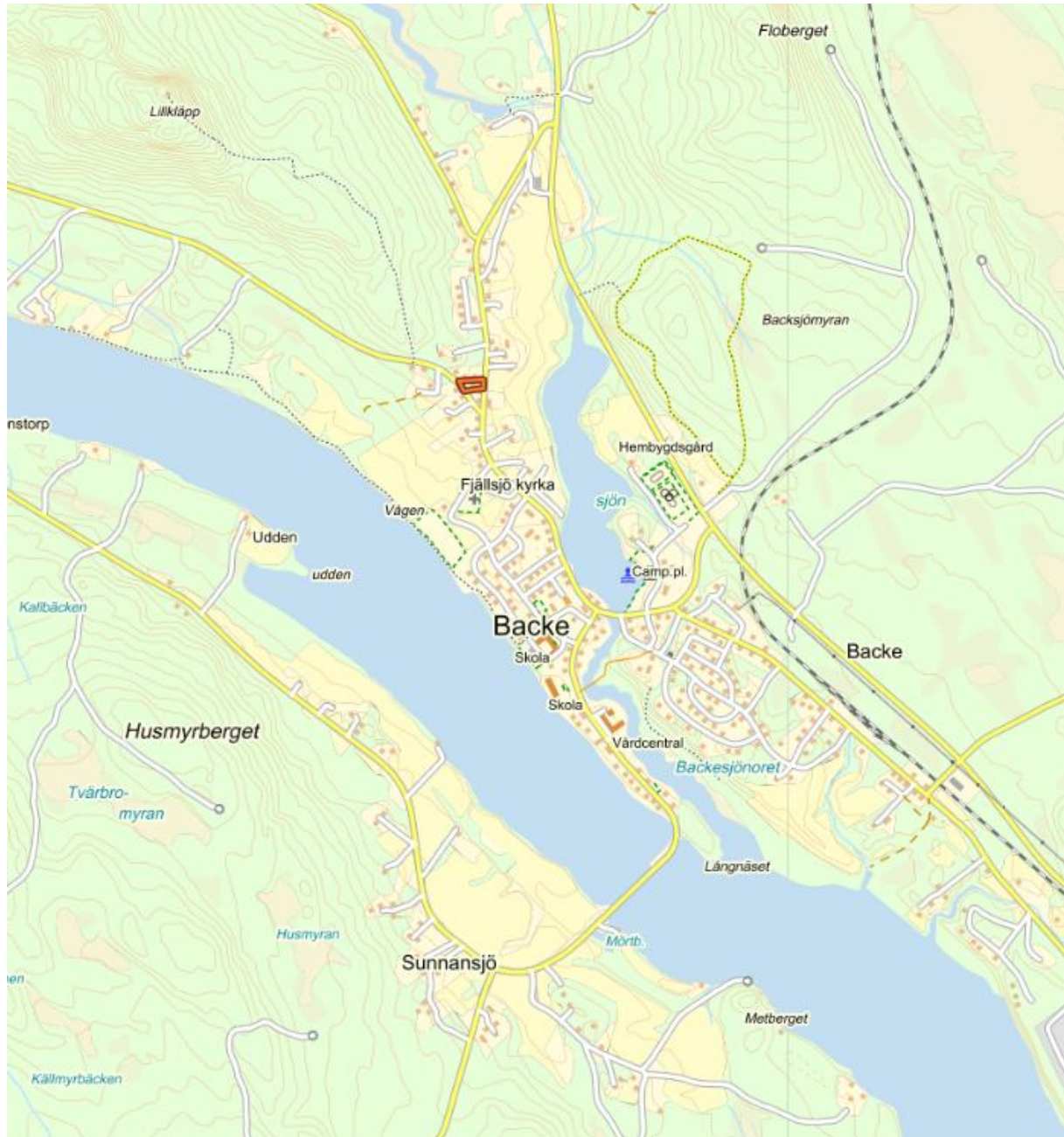
Det avkastningsbaserade marknadsvärdet har känslighetstestats med valda enheter enligt nedanstående tabell och diagram. Det bör betonas att avkastningskalkylen endast utgör en av bedömningsmetoderna i utlåtandet. Känslighetstestet visar bland annat att om direktavkastningskravet ökar med 1 % kommer det avkastningsbaserade värdet att förändras med -4 Tkr. Om drifts- och underhållskostnaderna ökar med 20 kr/m<sup>2</sup> förändras värdet med -194,4%, medan om vakansgraden ökar med 2% kommer värdet att förändras med -7 Tkr vilket motsvarar -18,2%.

| 5 ÅR                      | +/- | Alt värde | Diff Tkr | Diff %  |
|---------------------------|-----|-----------|----------|---------|
| Inflation [%]             | 1   | 34        | -2       | -5,6%   |
| Direktavkastningskrav [%] | 1   | 32        | -4       | -10,6%  |
| Hyra [kr/m <sup>2</sup> ] | 20  | 84        | 48       | 133,5%  |
| DoU [kr/m <sup>2</sup> ]  | 20  | -34       | -70      | -194,4% |
| Vakans [%]                | 2   | 29        | -7       | -18,2%  |

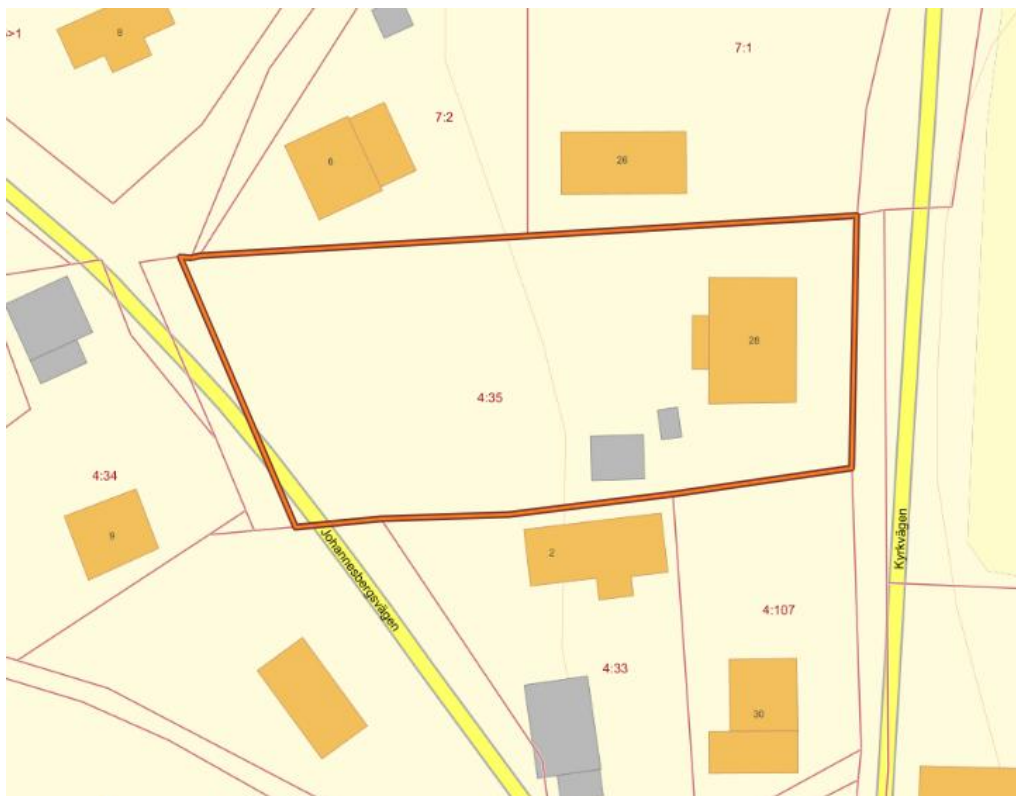


## BILAGA II

## KARTA



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

Foton utvändigt. Flerbostadshus med rödmålad träpanel och vita detaljer. Tomt med snötäcke



## Beteckningar

|                                           |                                                     |                                      |                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beteckning</b><br>Strömsund Backe 4:35 | <b>UUID</b><br>909a6a83-c8cc-90ec-e040-ed8f66444c3f | <b>Fastighetsnyckel</b><br>230069682 | <b>Senaste ändringen i allmänna delen</b><br>-                                                                              |
| <b>Län- och kommunkod</b><br>2313         | <b>Distrikt</b><br>Fjällsjö<br>Socken: fjällsjö     | <b>Distriktskod</b><br>321043        | <b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b><br>2025-08-07<br><br><b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b><br>2025-11-07 |

## Adress

**Adress**  
Kyrkvägen 28  
883 72 Backe

## Inskrivningsinformation

Lagfart

|              |                     |                                      |                                 |
|--------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Ägare</b> | <b>Andel</b><br>1/1 | <b>Inskrivningsdag</b><br>2018-03-14 | <b>Akt</b><br>D-2018-00119577:1 |
|--------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------|

### Berört fång

Köp (inklusive transportköp):  
2018-02-11  
Köpeskilling: 140 000 SEK (avser hela fastigheten)

### Anmärkningar

Övriga fång: d-2018-00119577:1, andel 1/1

## Anteckningar

|                                                                                |                                      |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Innehåll</b><br>Utmätning 2025-08-01, 5 548 sek, beslutsnummer: 12254144582 | <b>Inskrivningsdag</b><br>2025-08-06 | <b>Akt</b><br>D-2025-00275614:1 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|

### Anmärkningar

Avser inteckning 88/8324

## Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3  
Totalt belopp: 480 000 SEK

| Nr | Belopp      | Inskrivningsdag | Akt     |
|----|-------------|-----------------|---------|
| 1  | 350 000 SEK | 1988-12-21      | 88/8324 |
| 2  | 50 000 SEK  | 1989-09-06      | 89/6296 |
| 3  | 80 000 SEK  | 1990-08-01      | 90/5621 |

**Myndighet**

Lantmäteriet

**Telefonnummer**

0771-63 63 63

**Kontorbeteckning**

Härnösand

**E-mail**

fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

## Naturvårdsbestämmelser

**Bestämmelse**Vattenskyddsområde  
Backe vattenskyddsområde**Datum**2020-12-14  
Laga kraft: 2020-12-14**Akt**

2313-P2021/11

**Anmärkningar**

Beslutande myndighet: länsstyrelsen i jämtlands län

## Taxeringsenheter

## Hyreshustaxeringsenhet

**Typkod**

Hyreshusenhet, bostäder (320)

**Taxeringsenhetsnummer**

372139-9

**Samtaxerad**

Nej

**Typ av fastighet**

Fastighet

**Taxeringsår**

2025

**Taxeringsvärde**

310 000 SEK

**därav byggnadsvärde**

233 000 SEK

**därav markvärde**

77 000 SEK

**Taxerade ägare****Andel**

1 / 1

**Juridisk form**

Fysisk person

## Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 28006485 (2025)

**Taxeringsvärde**

77 000 SEK

**Riktvärdeområde**

2313400

**Byggrätt ovan mark**

430 kvm

**Riktvärde byggrätt**

179 SEK/kvm

**Tillhör byggnad**

1

## Värderingsenhet hyreshus bostad 28005485 (2025)

**Taxeringsvärde**

233 000 SEK

**Riktvärdeområde**

2313400

**Bostadsyta**

425 kvm

**Hyra**

195 000 SEK/år

**Under uppförande**

Nej

**Nybyggnadsår**

1929

**Tillbyggnadsår****Värdeår**

1940

**Tillhör byggnad**

1

## Allmänna delen

## Åtgärd

**Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avsöndring lagfart

**Datum**

1890-04-08

**Akt**

Avsöndring KB

1917-05-11

23-FJÄ-AVS49

|                                                                                                                                                          |                             |                        |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|
| Ursprung                                                                                                                                                 |                             |                        |                          |
| Strömsund Backe 4:10                                                                                                                                     |                             |                        |                          |
| Avskild mark                                                                                                                                             |                             |                        |                          |
| Strömsund Backe 7:1                                                                                                                                      |                             |                        |                          |
| Läge, Karta                                                                                                                                              |                             |                        |                          |
| <b>Område</b>                                                                                                                                            | <b>Typ</b>                  | <b>N (SWEREF99 TM)</b> | <b>E (SWEREF99 TM)</b>   |
| 1                                                                                                                                                        | Markområde                  | 7077516.9              | 568877.1                 |
|  Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande. |                             |                        |                          |
| Areal                                                                                                                                                    |                             |                        |                          |
| <b>Område</b>                                                                                                                                            | <b>Totalareal</b>           | <b>Därav landareal</b> | <b>Därav vattenareal</b> |
| Total                                                                                                                                                    | 2 868 m <sup>2</sup>        | 2 868 m <sup>2</sup>   | 0 m <sup>2</sup>         |
| Tidigare beteckningar                                                                                                                                    |                             |                        |                          |
| <b>Beteckning</b>                                                                                                                                        | <b>Omregistreringsdatum</b> | <b>Akt</b>             |                          |
| Z-Fjällsjö Backe 4:35                                                                                                                                    | 1992-06-03                  | 2380-92/20             |                          |

Källa: Lantmäteriet