

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

STRÖMSUND

Fastighetsbeteckning

PLÅTSLAGAREN 7

Värdetidpunkt

2025-12-09



Foto huvudbyggnad med blå och vit fasad, samt vidbyggt garage/förråd

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

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 VärderingsInstitutet 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	STRÖMSUND PLÅTSLAGAREN 7
Adress	Alanäsvägen 29 83334 Strömsund
Område	Strömsund
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2068-25-23
Nybyggnadsår	1978
Värdeår	1978
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

PLÅTSLAGAREN 7 i Strömsund kommun ligger 1 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan. Uppförd med krypgrund, fasad tegel och träpanel, fönster 2-glas och 3-glas samt yttertak plåt. Boarean uppgår till 120 m², fördelat på 5 rum och kök. Biarean uppgår till 66 m² (vidbyggt garage/förråd).

Markarealen uppgår till 1 087 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

500 000 KRONOR

Femhundrausen kronor

Bedömt värdeintervall 450 tkr - 550 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	4 167
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,68

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 2025-12-09 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 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2033-04-11, energiklass D.
Källa: Boverket.

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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan		
BYGGNADSPÅN	Datum	Akt
-	1965-10-11	23-STJ-2345
STRÖMSUNDS SAMHÄLLE BREDGÅRD	Laga kraft: -	
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Enligt kommunen finns godkänt bygglov från 1978

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 1 087 m²

Obebyggda delar Gräsmatta, buskar och träd. Snötäckt tomt

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor

Avstånd 1 km till kommunens centralort

Förskola, skola, hälsocentral, livsmedelsbutik mm. finns i centralorten Strömsund

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Avstängt *

Vatten Kommunalt

Avstängt *

Avlopp Kommunalt

Avstängt *

Bredband via fiber Ja

*) Avstängt/ej i bruk vid besiktningsstillfället. 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 1978	Källa: Metria
Boarea	120 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 5 rum och kök	
Biarea	66 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Hall, 2 hygienrum, kök, vardagsrum, tvättstuga och 4 sovrum	
Grund	Krypgrund	
Stomme	Trä	
Fasad	Tegel och träpanel. Sprickor i teglet, träpanel i behov av målning/översyn	
Fönster	2-glas, bruna/vita	
	3-glas, vita	
Yttertak	Plåt. Större delen av taket snötäckt vid besiktningen	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Plastmatta, parkett och laminat. Äldre, delvis sämre skick	
Vägg	Målade, tapet och väv. Delvis sämre skick	
Tak	Målade skivor, trä. Äldre skick	
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer.	
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Elspis (Cylinda), köksfläkt, kyl (Husqvarna), frys (Husqvarna)	
	Vinklat kök med gråa luckor	
	Normal standard, äldre skick	
Hygienrum	WC/bad, golv plastmatta, väggar målade	
	WC, tvättställ, badkar	
	Normal standard, Äldre skick	
Hygienrum 2	WC, golv plastmatta, väggar tapet	

	WC, tvättställ
	Normal standard, äldre skick
Tvättstuga	Varmvattenberedare (OSO Hotwater)
	Golv plastmatta, väggar tapet
	Normal standard, äldre skick
Helhetsintryck	Normal standard. Större delen invändigt i äldre och delvis sämre skick. Utvändigt förekommer sprickor i teglet samt att träfasaden är i behov av målning/översyn. Byggnaden står tom och kallställd vilket medför risk för skador.

5.5 Övrig byggnad

Vidbyggt garage/frd	Betongplatta/krypgrund, träpanel, plåttak, golvbrunn, el
	Normal standard, äldre skick
	Byggnadsarea: 66 m ² (Uppgift Metria)

5.6 Övrigt

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

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet utan möbler.

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

Ingen inskriven information hittades

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 5 inteckningar om 527 500 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	222 600 kr	1978-11-29	78/8063	
2	97 500 kr	1978-11-29	78/8064	
3	75 000 kr	1981-10-21	81/7272	
4	27 500 kr	1990-04-11	90/2117	
5	104 900 kr	2018-04-19	D-2018-00168087:1	

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 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 736 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 619 000 kr

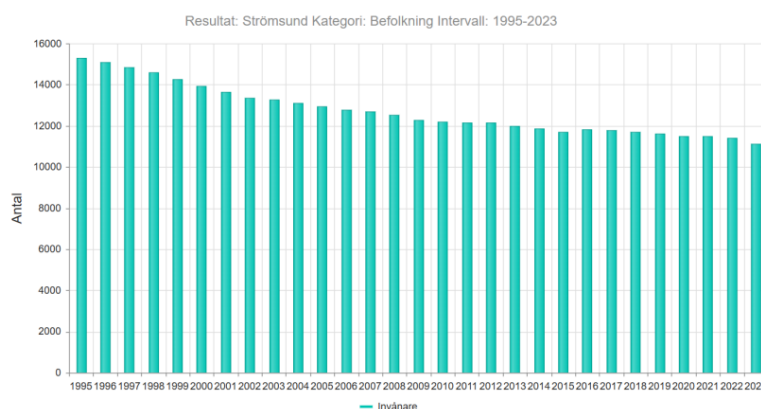
varav mark 117 000 kr

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

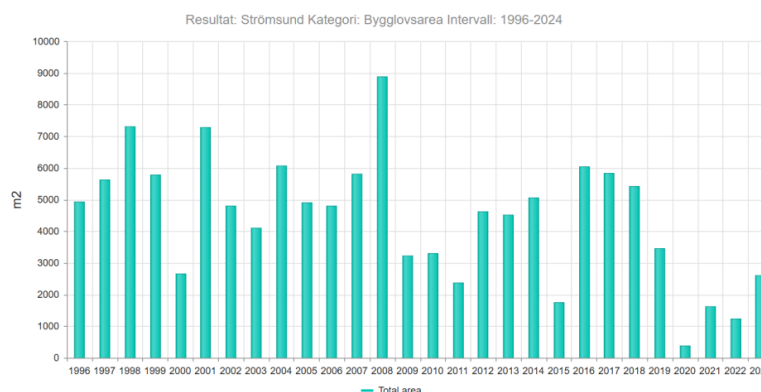
Kommunen har ett vägnät som gör det möjligt att nå avlägsna delar av området. Europaväg 45, även känd som Inlandsvägen, passerar genom Strömsund och kopplar kommunen till övriga Sverige. Strömsunds busstation erbjuder kollektivtrafik som förbinder centralorten med mindre orter och närliggande kommuner. 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.

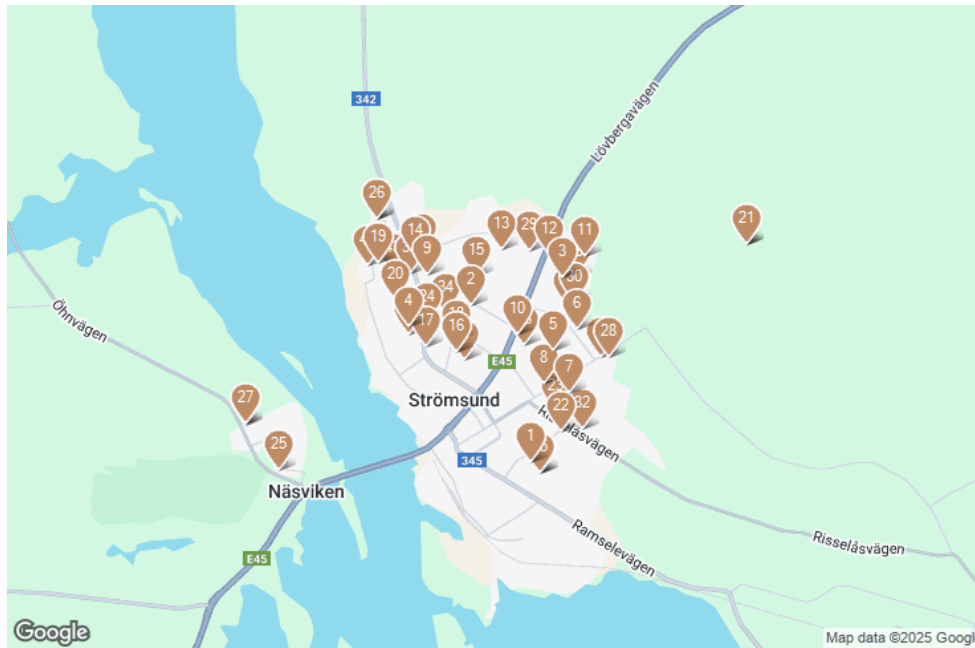
Byggnade i kommunen

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:

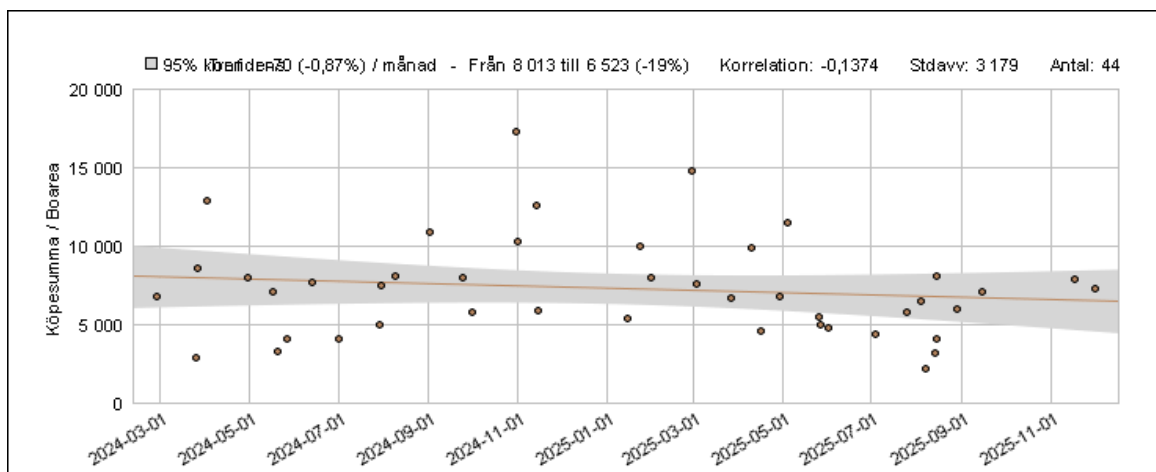


8.2 Ortsprisanalys

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 i närområdet till värdeobjektet med typkod 220 med boyta 101 - 136 m², standardpoäng 23 - 40, byggår 1971 - 1980, areal tomt 839 - 1 124 m² under perioden 2024-02-28 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 350 000 - 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 916 - 7 964 kr/m² med medel 5 667 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 1,8 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Strömsund	Konvaljen 8	2025-08-04	123	32	31	1977	1 033	E	L	1,1	6 463	795 000
Strömsund	Konvaljen 1	2025-05-26	109	108	33	1976	1 124	E	L	0,8	5 504	600 000
Strömsund	Smeden 8	2025-03-27	101	102	36	1980	839	E	L	0,9	6 732	680 000
Strömsund	Plåtslagaren 6	2024-05-21	136	83	32	1977	1 024	E	L	0,7	3 308	450 000
Strömsund	Gullvivan 4	2024-04-30	113		40	1976	1 092	E	L	1,4	7 964	900 000
Strömsund	Montören 9	2024-03-26	120		23	1971	940	E	L	0,9	2 916	350 000
Strömsund	Montören 10	2024-02-28	118		25	1971	1 055	E	L	1,8	6 779	800 000
Medel										1,1	5 667	

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

Värderingsobjektets läge bedöms normalbra för området. Byggnaden har normal standard samt äldre och delvis sämre skick, vilket medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 500 000 kr, motsvarande 4 167 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

500 000 KRONOR

Femhundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 450 tkr - 550 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	4 167
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,68

Sundsvall 2025-12-18

VärderingsInstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Civilingenjör och Auktoriserad
fastighetsvärderare



Peter Norum
Ingenjör och Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnad med tegel och trä fasad



Baksida huvudbyggnad med altan

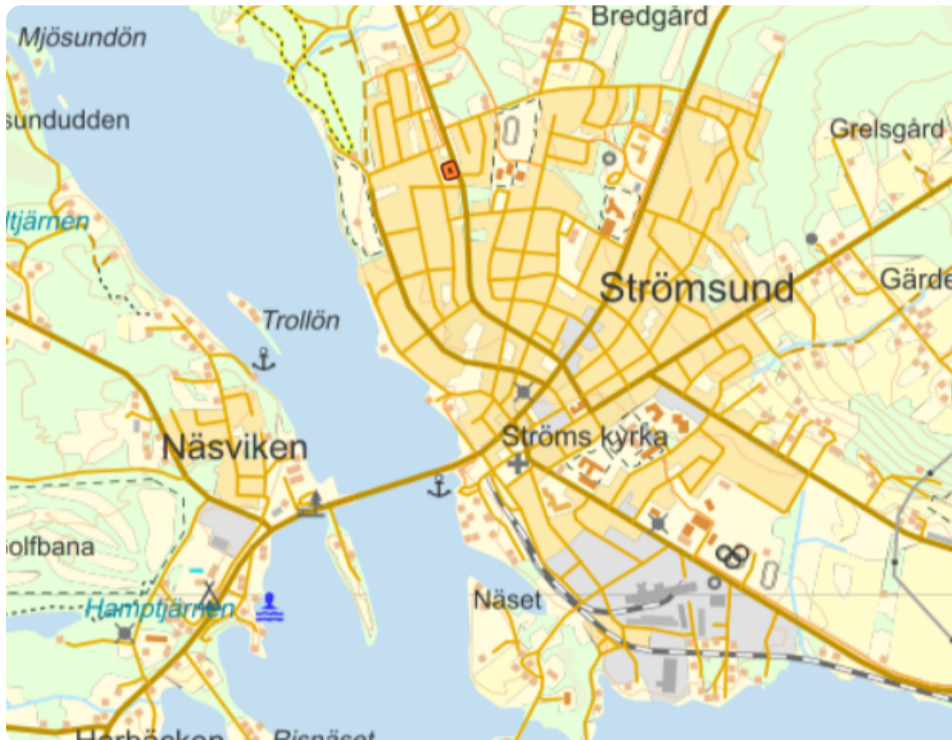


Altan med tak



Gaveln på vidbyggda garaget/förråd

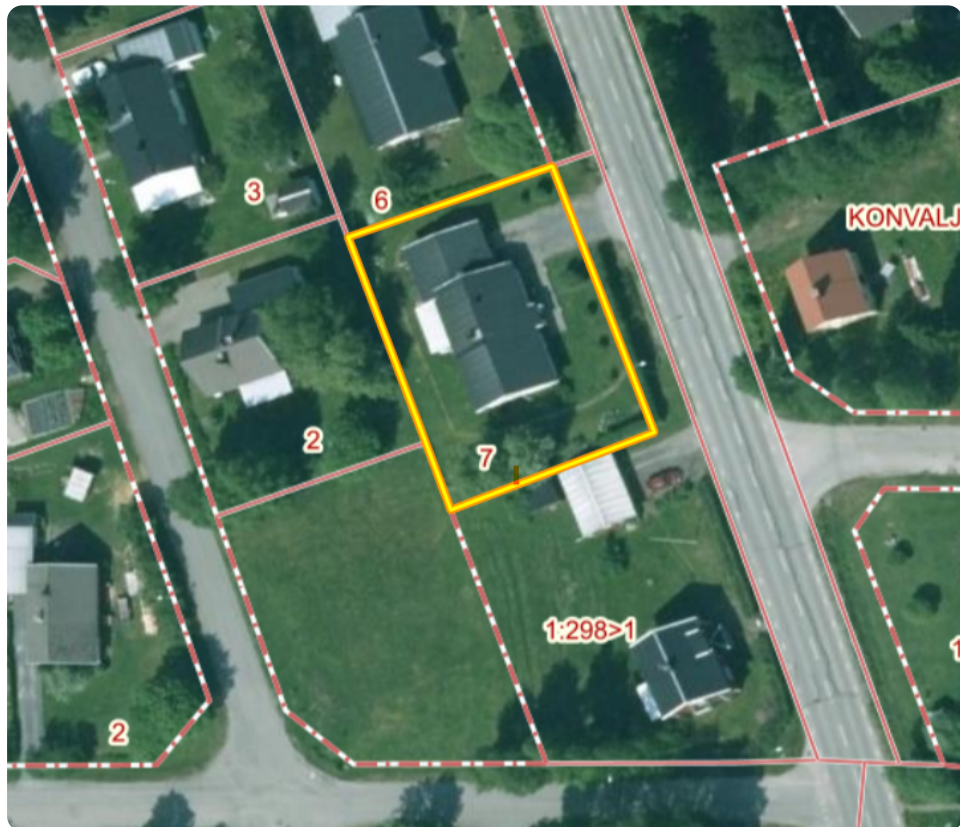
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

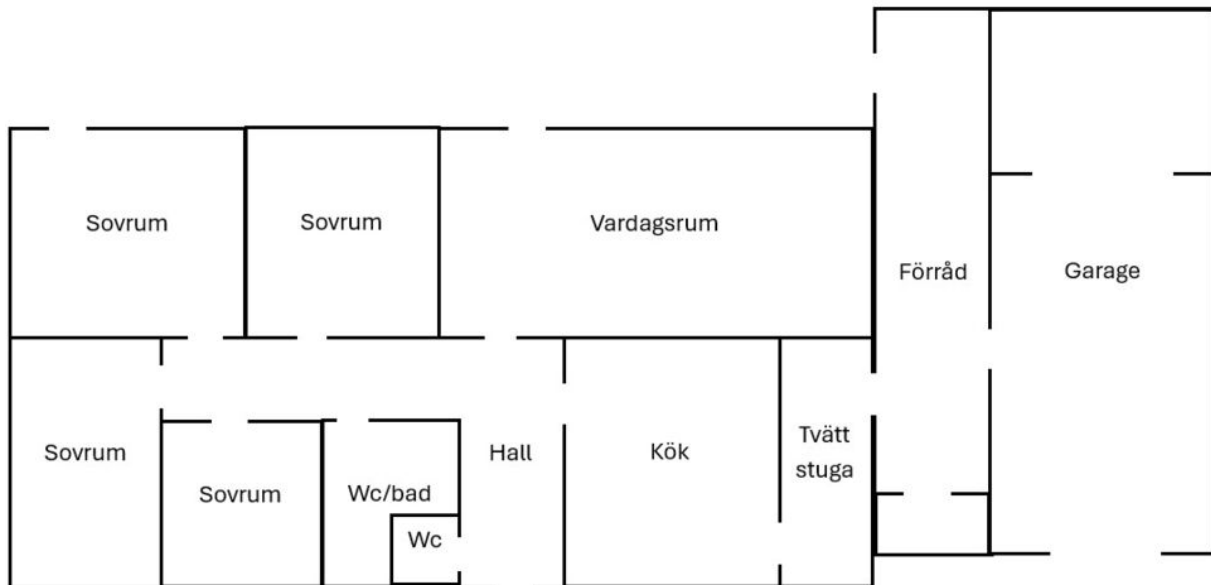


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.