

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

STRÖMSUND

Fastighetsbeteckning

HAMMERDAL 3:120

Värdetidpunkt

2025-12-09



Foto på huvudbyggnad och garage/förråd med vitmålad fasad,
snötäckt tomt

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	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 HAMMERDAL 3:120
Adress	Häradsvägen 24D 83341 Hammerdal
Område	Hammerdal
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1973-25-23
Nybyggnadsår	1965
Värdeår	1980
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

HAMMERDAL 3:120 i Strömsund kommun ligger i Hammerdal ca 35 km från centralorten. Omgivningen utgörs av villor och vatten/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande suterränghus i två plan. Uppförd med suterräng/källargrund, fasad tegel, fönster 3-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 190 m², fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 55 m².

Det finns även övriga byggnader såsom garage/förråd.

Markarealen uppgår till 1 008 m², vars obebyggda delar utgörs av gräsmatta och buskar.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonettthundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	5 789
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,00

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 kontrollerats 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 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

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 inom planlagt område.

Källa: Metria

Plan	Datum	Akt
BYGGNADSPAN	1970-12-22	23-HAS-121
-	Laga kraft: -	
MOVIKSOMR.		
Anmärkningar		
GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

Byggnadsplanen är äldre och avser bostadsändamål. För vidare information och tolkning av planen rekommenderas kontakt med kommunen.

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

<i>Areal totalt</i>	1 008 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Gräsmatta och buskar, snötäckt
<i>Läge</i>	Klass 2: Strandnära högst 75 m utan egen strand
<i>Omgivning</i>	Villor och vatten/natur
<i>Avstånd</i>	35 km till kommunens centralort
	Värderingsobjektet ligger i centrala Hammerdal med direkt närhet till förskola, skola, livsmedelsbutik mm. Ytterligare utbud av service finns i centralorten Strömsund.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät	
	Solpaneler på taket	
<i>Vatten</i>	Kommunalt	
<i>Avlopp</i>	Kommunalt	
<i>Bredband via fiber</i>	Ja	Källa: Fastighetsägaren

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1965, om/tillbyggt 2017	Källa: Metria
Boarea	190 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 6 rum och kök	
Biarea	55 m ²	
Våningar	Suterränghus i två plan	
Suterrängvåning	Hall, rum, sovrum, vardagsrum, tvättstuga, förråd och förråd (blivande hygienrum)	
Våning 1 tr	Vardagsrum, kök, 2 sovrum och hygienrum	
Grund	Suterräng/källargrund	
Stomme	Betong och trä	
Fasad	Tegel. Vitmålad	
Fönster	3-glas, vita	
Yttertak	Plåt	
Balkong & uteplats	Balkong, uteplats, altan och solpaneler	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat och plastmatta	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Målade skivor	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via radiatorer till fjärrvärme.	
Eldstad	Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.	
Ventilation	Självdraagsventilation	
Kök	Spishäll (Ikea), ugn inbyggd (Ikea), köksfläkt, diskmaskin (Ikea), kyl (Husqvarna), frys (Husqvarna)	
	Parallellt kök samt köksö, vita skåpluckor	
	Normal standard, gott skick. Köket renoverades för ca 10 år sedan enligt fastighetsägaren	
Hygienrum	WC/dusch på våning 1 trappa, golv plastmatta, väggar plastmatta	
	WC, tvättställ, dusch	

	Normal standard, gott skick. Hygienrum renoverades för ca 10 år sedan enligt fastighetsägaren
Hygienrum 2	WC/bad på suterrängvåning, golv klinker, väggar målat murbruk WC, bubbelbad Ej färdigt renoverat badrum, inget vatten inkopplat mm. Används vid besiktningen som förråd.
	Normal standard, normalt skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Samsung), torktumlare (Siemens), diskho Golv klinker, väggar målad betong/puts
	Normal standard, normalt skick
Helhetsintryck	Normal standard, normalt/gott skick. Huset renoverades för ca 10 år sedan. Färg/puts släppt på ett ställe invändigt i källaren/suterrängvåningen.

5.5 Övrig byggnad

Garage/förråd	Betongplatta garage, betong/puts och trä fasad, plåttak, el, golvbrunn, luft/luftvärmepump Suterräng i 2 plan med garage på nedre plan samt förråd på övre plan Normal standard, normalt skick. Sprickor på puts utvändigt Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)
---------------	--

5.6 Övrigt

Försäkring	Saknas
------------	--------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-08-20 415 767 SEK beslutsnummer 12254449361: 2025-08-22, D-2025-00296747:1
Utmätning 2025-08-20 415 767 SEK beslutsnummer 12254449296: 2025-08-22, D-2025-00296748:1
Utmätning 2025-08-08, 568.163 SEK jämte ränta och kostnader utslagsnummer 01-415683-25: 2025-08-12, D-2025-00282523:1
Utmätning 2025-08-27, 121 025 SEK, beslutsnummer 12254532158: 2025-08-29, D-2025-00304998:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 4 inteckningar om 675 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	145 000 kr	1984-08-22	84/5542	
2	230 000 kr	2014-09-18	14/14738	
3	125 000 kr	2014-12-22	D-2014-00535924:1	
4	175 000 kr	2015-10-30	D-2015-00498603:1	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Ingen inskriven information hittades

7.6 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 105 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 918 000 kr

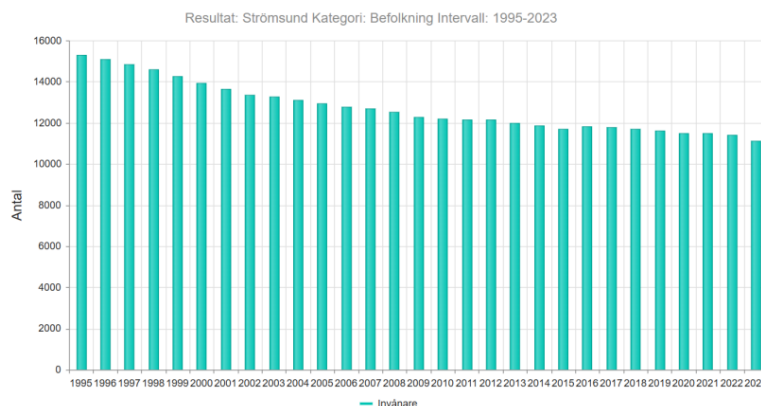
varav mark 187 000 kr

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

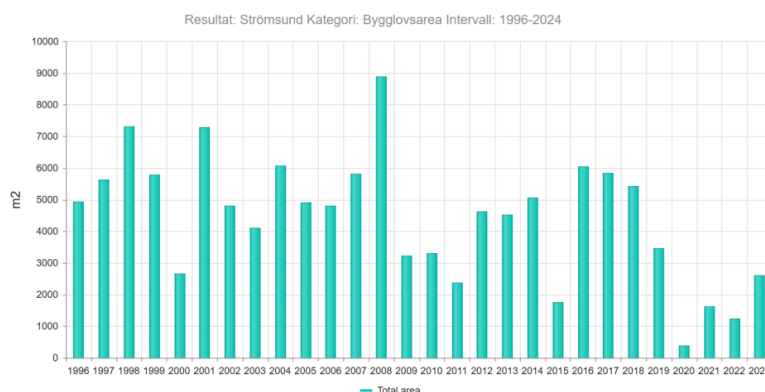
Kommunen har ett vägnät som gör det möjligt att nå även avlägsna delar av området. Europaväg 45, även känd som Inlandsvägen, passerar genom Strömsund och kopplar kommunen till övriga Sverige. Strömsunds busstation erbjuder kollektivtrafik som förbinder centralorten med mindre orter och närliggande kommuner.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

Näringsliv

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

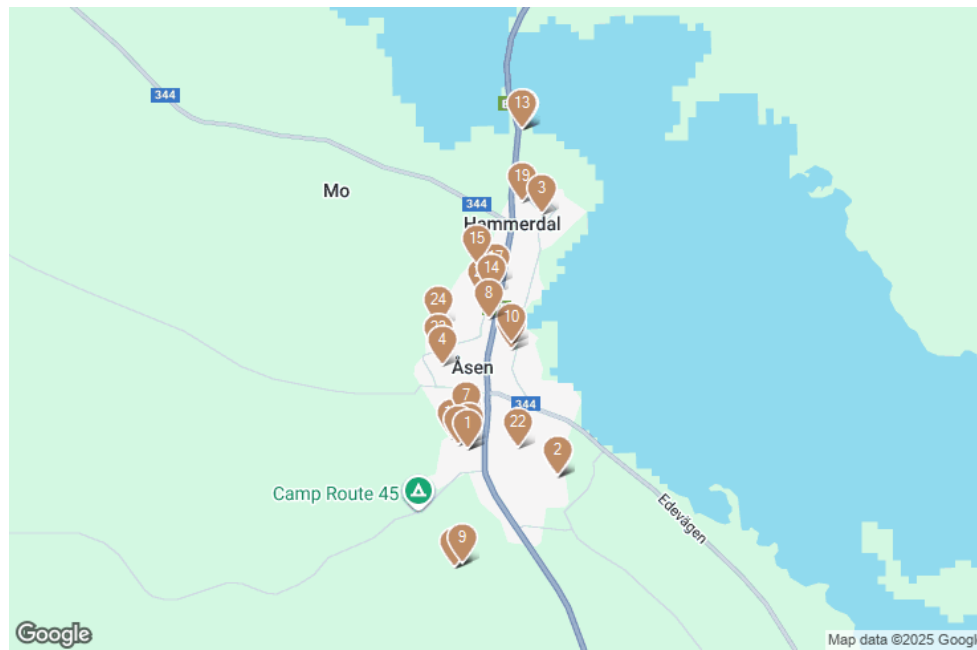
Byggande i kommunen

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

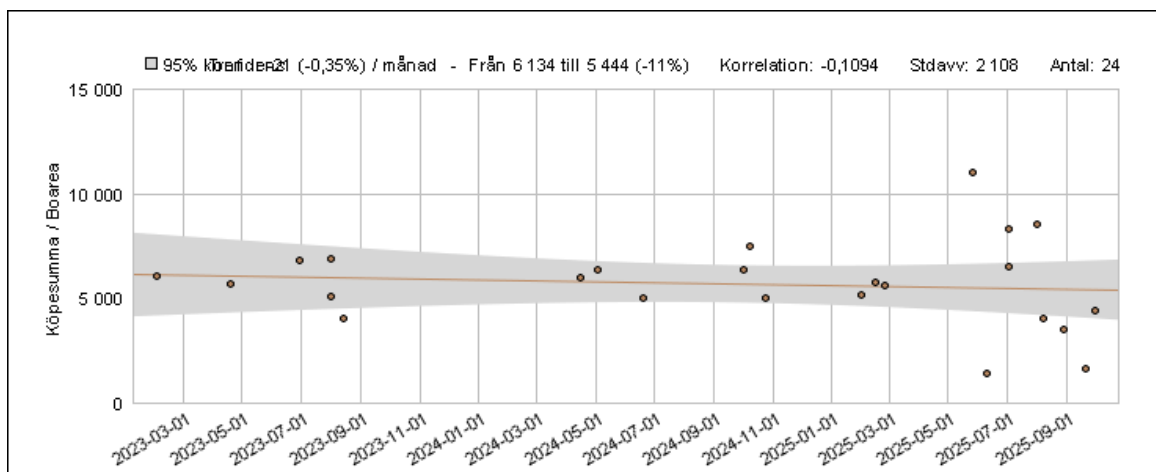


8.2 Ortsprisanalys

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



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 88 - 215 m², standardpoäng 24 - 45, byggår 1909 - 1980, areal tomt 1 017 - 3 594 m² under perioden 2023-02-02 och framåt.

Sökningen genererade 21 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 390 000 - 1 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 3 492 - 8 526 kr/m² med medel 5 851 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,4 med medel 1,6, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Strömsund	Åsen 12:10	2025-09-30	88		25	1962	1 017	E	L	1,3	4 431	390 000
Strömsund	Hammerdal 3:27	2025-08-28	136	40	28	1938	1 530	E	L	1,2	3 492	475 000
Strömsund	Hammerdal 4:28	2025-08-07	154		33	1913	1 569	E	L	1,2	4 058	625 000
Strömsund	Åsen 12:4	2025-08-01	95	54	27	1959	1 101	E	L	2,4	8 526	810 000
Strömsund	Åsen 12:8	2025-07-03	88		43	1962	1 258	E	L	1,6	8 295	730 000
Strömsund	Hammerdal 4:115	2025-07-03	215	79	45	1959	1 351	E	L	1,4	6 511	1 400 000
Strömsund	Hammerdal 4:9	2025-02-25	98	68	31	1969	1 199	N	L	1,1	5 612	550 000
Strömsund	Åsen 6:16	2025-02-14	130	62	37	1975	1 123	E	L	1,1	5 769	750 000
Strömsund	Hammerdal 4:8	2025-01-31	154	92	24	1939	2 690	N	L	1,8	5 194	800 000
Strömsund	Hammerdals Prästbord 3:1	2024-10-24	110		27	1945	1 660	S	L	1,0	5 000	550 000
Strömsund	Hammerdal 3:69	2024-10-07	136	24	30	1929	2 412	E	L	2,3	7 536	1 025 000
Strömsund	Hammerdal 3:160	2024-10-01	94	72	26	1964	1 080	E	L	1,7	6 382	600 000
Strömsund	Åsen 12:10	2024-06-19	88		25	1962	1 017	E	L	1,9	5 000	440 000
Strömsund	Hammerdal 3:71	2024-05-03	134	78	30	1935	1 863	E	L	2,4	6 343	850 000
Strömsund	Åsen 6:11	2024-04-15	114	59	44	1948	1 470	E	L	1,5	5 964	680 000
Strömsund	Hammerdal 3:4	2023-08-14	123	70	29	1909	3 594	E	L	1,5	4 065	500 000
Strömsund	Hammerdal 3:66	2023-08-01	109	20	29	1973	1 503	E	L	1,6	5 137	560 000
Strömsund	Åsen 6:16	2023-08-01	130	62	37	1975	1 123	E	L	1,8	6 923	900 000
Strömsund	Hammerdal 4:96	2023-06-30	112	112	32	1980	1 345	E	L	1,6	6 830	765 000
Strömsund	Hammerdal 3:144	2023-04-20	140	35	28	1936	2 319	E	L	2,4	5 714	800 000
Strömsund	Mo 1:140	2023-02-02	114	38	38	1980	1 191	E	L	1,4	6 096	695 000
Medel										1,6	5 851	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Generellt betingar större objekt en lägre köpeskilling i relation till boarean.

Värderingsobjektets läge bedöms bra med sjöutsikt samt normal standard och normalt till gott skick. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten i jämförelse med köpeskilling och kring medel avseende kr/m² boarea. Värdet bedöms sammantaget uppgå till 1 100 000 kr, motsvarande 5 789 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

1 100 000 KRONOR

Enmiljonetthundratusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 200 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	5 789
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,00

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



Baksida garage/förråd, med ingång till förrådet



Baksida/gavel på huvudbyggnad med altan



Framsida huvudbyggnad med uteplats samt balkong



Garage/förråd

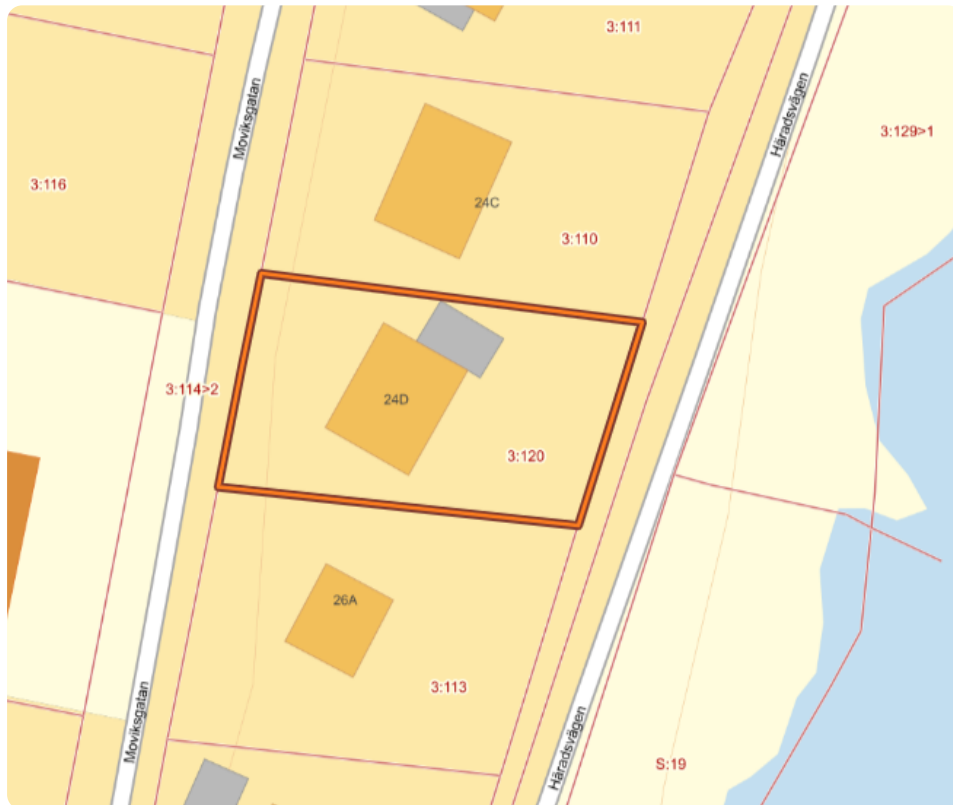


Vy från balkongen med utsikt över sjön

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

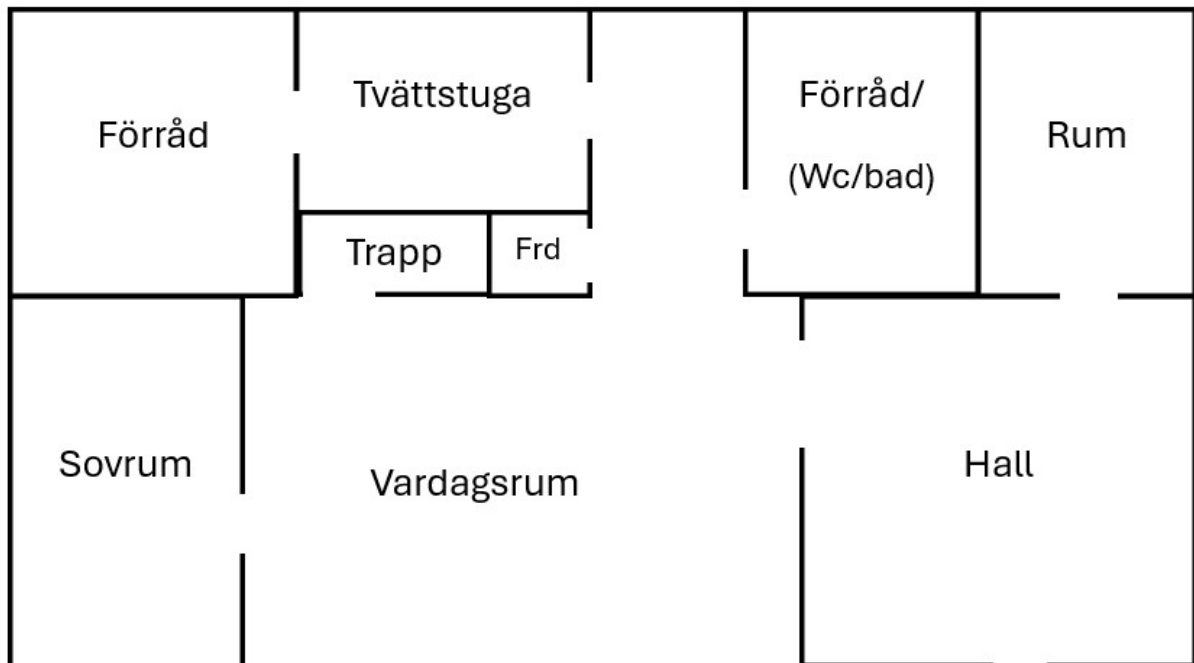


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

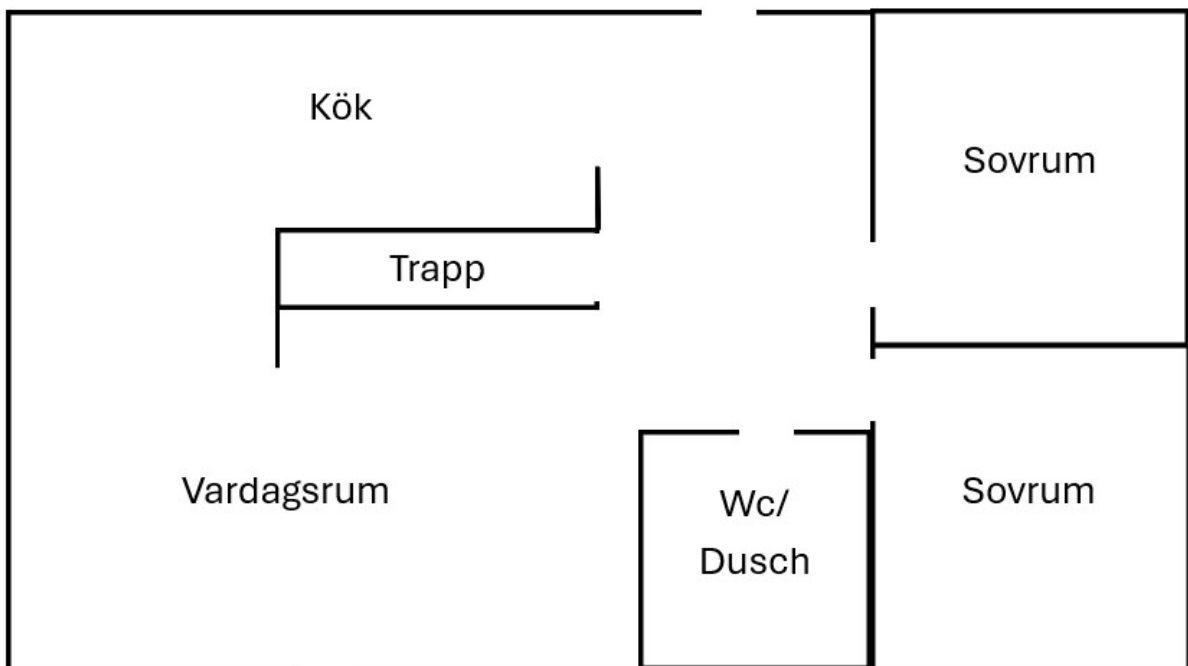


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning suterrängplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning övre plan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.