

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	Östersund
Bostadsrättsförening	BRF Litsbyn
Lägenhet nr	A8
Värdetidpunkt	Augusti 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus i två våningar, med gul tegelfasad samt vita detaljer.

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Kommun	Östersund	Bostadsrättshavare	F-1706-25-23
Bostadsrättsförening	BRF Litsbyn	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lägenhet nr A8	Värdetidpunkt	Augusti 2025
Objektets adress	Östersundsvägen 18A 836 31 Lit	Besiktningstidpunkt	2025-08-12

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 2 rum och kök, på våning 2 av 2. Balkong.
Boarea	51,2 kvm (enligt lägenhetsregistret).
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala Lit ca 23 km från Östersund, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, affärer mm. Livsmedelsbutik, bensinstation, förskola, skola (F-9) och hälsocentral mm finns i Lit. Ytterligare utbud med service finns i Östersund. Allmänna kommunikationer finns i form av Länstrafiken.
Månadsavgift	3 696 kr/mån. I avgiften ingår värme och va. Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften, enligt uppgift från representant för föreningen.

Marknadsvärde

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

300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 275 000 – 325 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 859 kr/kvm
---------------	--------------

Östersund 2025-08-20
Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Peter Norum
Fastighetsvärderare

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	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. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av bostadsrätts transaktioner för likartade bostadsrätter 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, skick samt föreningens ekonomi. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall i bilaga. Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.
Besiktning	Okulärbesiktning av objektet har skett av Peter Norum utan närvaro av bostadsrättshavaren. Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgöres av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen.

Bostadsrättslägenhet		
Objekt		Lägenhet nr A8 (Skatteverkets lghnr 1104)
Läge i byggnaden		Våning 2 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1989
Planlösning		Hall, wc/dusch, vardagsrum, kök och sovrum
Balkong/uteplats		Balkong i söderläge
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normal standard. Renoverat men eftersatt skötsel/städning.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Gorenge), fläkt (Minimaster), kyl/frys (Samsung) och diskmaskin (Matsui)
Hygienrum	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker
	Utrustning	Tvättställ, tvättmaskin (Hoover), toalett och dusch Normal standard. Renoverat, men eftersatt skötsel/städning.
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/klinker
	Vägg	Tapet
	Tak	Målat
Övrigt		Till lägenheten finns vindsförråd
Standard/skick		Lägenhet med huvudsakligen normal standard. Eftersatt skötsel/städning. Behov av grundlig städning/sanering.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Nej

Bostadsrättsförening		
Bostadsrättsförening		BRF Litsbyn, 716461-8345
Fastighetsbeteckning		Söre 2:56
Byggnader		Flerbostadshus i 2 våningar samt vind
		Totalt 24 st lägenheter och 0 st lokaler
Ytor	Bostäder	1 286 kvm
	Lokaler	0 kvm
Gemensamma utrymmen		Cykelförråd och soprum. Enligt uppgift från representant för föreningen är tvättstugan ej i bruk
	Garage	-
	P-platser	20 st

Taxeringsvärde	6 405 000 kr (taxering 2025)
Långfristiga skulder	3 373 448 kr + kortfristig skuld till kreditinstitut 300 000 kr = 3 673 448 kr, motsvarande ca 2 856 kr/kvm totalyta
Yttre fond	1 046 240 kr
Underhåll	Underhållsplan saknas
Höjning av avgift	Uppgift saknas
Övrigt	Observera att uppgifter erhållits från årsredovisning som är äldre än två år (från 2022)
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2021-07-15. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten belamrad med diverse saker och bråte, vilket gjorde att vissa delar ej var åtkomliga vid besiktningen. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett fåtal försäljningar av bostadsrätter om 1-3 rum och kök har gjorts i området kring värderingsobjektet/Lit från 2020-08-12 och framåt med en boarea mellan 42 och 77 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 350 000 – 830 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 6 800 – 12 400 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram samt nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på storlek, läge och standard mm.

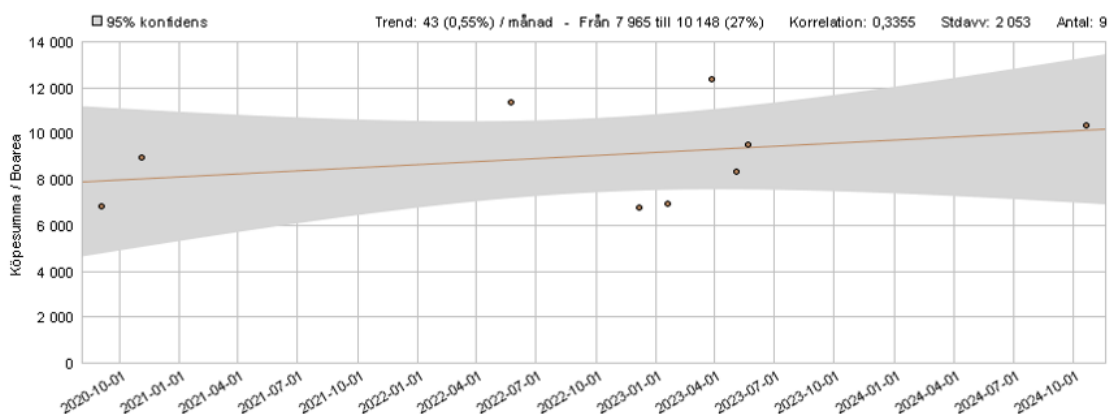


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Nr	Förening	Adress	Datum	Byggår	Boarea	Rum	Våning	Avgift	Köpesumma	Kvmpris
1	Brf Lillskogen	Krokvägen 55	2024-10-21	1991	77,2	3,0	0,0	5 032	800 000	10 362
2		Sörevägen 9B	2023-05-23	1962	73,6	3,0	2,0	3 219	700 000	9 510
3	Brf Litsbyn	Östersundsvägen 18B	2023-05-05	1988	42,0	1,0	2,0	2 783	350 000	8 333
4	Bostadsrättsföreningen Lillskogen	Krokvägen 47	2023-03-27	1991	67,0	2,0		4 170	830 000	12 388
5	Bostadsrättsföreningen Söre Nr 1	Sörevägen 9C	2023-01-20	1962	56,0	2,0	3,0	2 536	390 000	6 964
6		Östersundsvägen 18B	2022-12-07	1989	51,5	2,0	2,0	3 360	350 000	6 796
7	Brf Lillskogen	Krokvägen 45	2022-05-25	1991	66,0	2,0	1,0	4 037	750 000	11 363
8	Brf Lillskogen	Krokvägen 47	2020-11-05	1991	67,0	2,0		4 171	600 000	8 955
9	Brf Söre nr 1	Sörevägen 9 A	2020-09-04	1961	57,0	2,0	2,0	2 383	390 000	6 842
									Medel	9 057

Tabell försäljningar. Källa: UCBV.

Varav två av lägenheterna om 1-2 RoK ligger i samma förening som värderingsobjektet. Båda lägenheterna har sålts för 350 000 kr, motsvarande 8 333 kr/kvm respektive 6 796 kr/kvm. De sålda lägenheterna bedöms mest jämförbara med värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms för området ha ett något sämre läge mot trafikerad väg. Lägenheten har huvudsakligen normal standard med eftersatt skötsel/städning och är i behov av grundlig städning/sanering. Värdet bedöms därav återfinnas under den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad, markeringen visar läget för lägenheten.



Foto, balkong i söderläge, markeringen visar läget för lägenheten.



Foto, gemensam gård/lekplats som ligger på baksidan

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar värderingsobjektets läge. Källa Metria

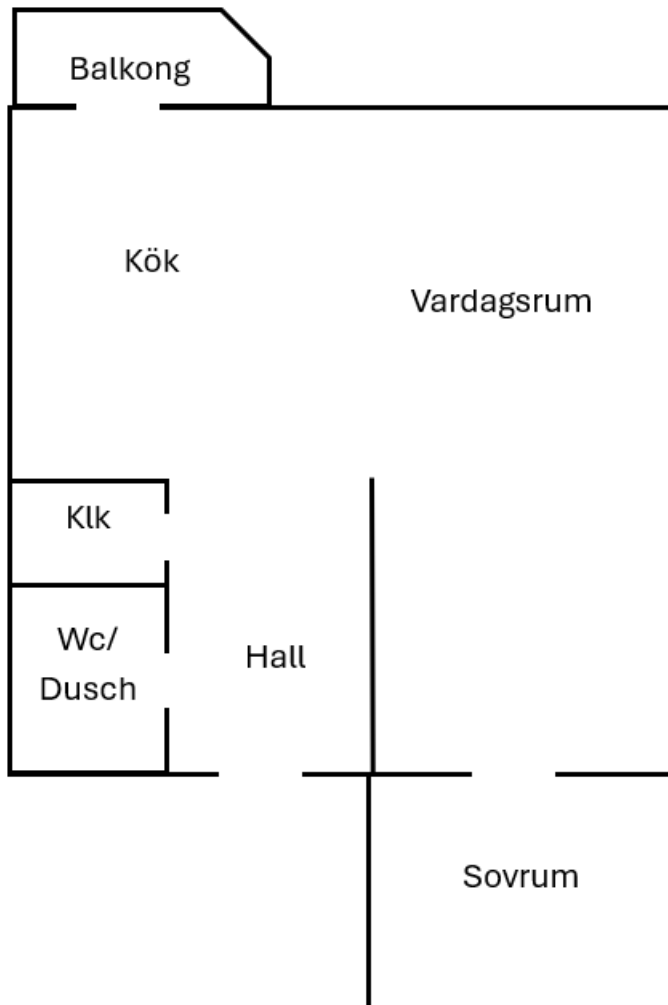


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning/skiss. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-08-05

Fastighet

Beteckning Östersund Söre 2:56	UUID: 909a6a84-8e68-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 230120270	Län- och kommunkod 2380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1996-09-04
Distrikt Lit Socken: Lit	Distriktskod 322035	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-08-04

Adress

Adress Östersundsvägen 18A-C 836 31 Lit	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	7020773.5	492265.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	4 120 kvm	4 120 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716461-8345	1/1	1988-05-11	88/895
Bostadsrättsföreningen Litsbyn			
C/O Daniel Jonsson Östersundsvägen 18 B 836 31 Lit			
Inskrivet ägarnamn: Brf Litsbyn			
Köp (även transportköp): 1988-03-18 Ingen köpeskilling redovisad.			

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 12.848.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	7.975.000 SEK	1996-09-04	96/15020

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	4.873.000 SEK	1996-09-04	96/15022

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut transformatorstation mm	1989-01-04	89/187

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	23-IM1-89/187.1
	Beskrivning: Transformatorstation mm		

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Söre 2:95 m fl	1987-01-29 Genomf. slut: 1992-06-30	23-LIT-1753 Akt

Plananmärkning: Länsstyrelsens beslut 1986-05-13

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Hyreshusenhet, bostäder (320)			
232504-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			
2025	6.405.000 SEK	5.200.000 SEK	1.205.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
716461-8345 Bostadsrättsföreningen Litsbyn C/O Daniel Jonsson Östersundsvägen 18 B 836 31 Lit	1/1	Bostadsrättsförening	Uppgift saknas
Värderingsenhet bostadsmark 111616484.			

Taxeringsvärde 1.205.000 SEK	Riktvärdeområde 2380803	
Byggrätt ovan mark 1 607 kvm	Riktvärde byggrätt 750 SEK/kvm	
Värderingsenhet bostäder 111615484.		
Taxeringsvärde 5.200.000 SEK	Bostadsyta 1 286 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 1.286.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 1989	Tillbyggnadsår	Värdeår 1989

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1918-04-18	23-LIT-AVS337 Akt
Fastighetsreglering 1,2	1988-08-12	2380-88/46 Akt

Ursprung

Östersund Söre 2:19

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-Lit Söre 2:56	1992-06-03	2380-92/20 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand Telefon: 0771-63 63 63
--------------	---