

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Bräcke

Fastighetsbeteckning

Stamnäs 1:17

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer. Uteplats med trädäck vid entrén. Brunmålat förråd.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Hemsida

www.properate.se

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Bräcke Stamnäs 1:17	Lagfaren ägare	F-589-25-23
Objektets adress	Dalhem 116 843 95 Gällö	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-03-21

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1971 samt tillbyggd 1982. Uppförd i en våning samt källar/suterrängvåning
Boarea	104 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kök
Biarea	100 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 561 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar, träd och bäck.
Belägenhet	Värderingsobjektet är strandnära beläget ca 6 km nordväst om Gällö och ca 2,8 mil från Bräcke samt 4,3 mil från Östersund, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av naturmark och av sjö. Närhet till större vägar. Förskola, skola F-9 och livsmedelsbutik finns i Gällö. Ytterligare utbud med service finns i Bräcke och Östersund.
Övrigt	Det finns även en uteplats med tak, förråd och carport

Marknadsvärde

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

725 000 kronor

Bedömt värdeintervall 650 000 – 800 000 kronor

Kr/kvm Boarea	6 971 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,8
---------------	--------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-03-31

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 Foton och kartor m.m.

Bilaga 2 Fastighetsutdrag

Uppdrag m.m.	
Uppdrag	Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.
Syfte & ändamål	Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.
Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att fastigheten varit utbjuden till försäljning på ett för fastigheten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer. Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea, tomtareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se). Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen. Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges höri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värderingsunderlag

Sakuppgifter	Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3. Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.
Besiktning	Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Malin Von Sicard i närvaro av den ena dödsbodelägaren. Värdebedömningen grundar sig på fastigheternas standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt mark och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Enskilt vatten. Enligt dödsbodelägaren borrhälsbrunn. Godkänd funktion ej verifierad. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion/kvalitet
Avlopp	Enskilt avlopp. Enligt dödsbodelägaren sluten tank. Godkänd funktion ej verifierad. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	-
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i en våning samt källare/suterräng
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1971, tillbyggt 1982 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund	Källar/suterränggrund. Synlig cellplast utvändigt vid källarfönster, vidare undersökning rekommenderas
	Stomme	Trä/betong
	Fasad	Träpanel
	Fönster	2-glas. Äldre. Färg: vita
	Yttertak	Plåt med tegelprofil. Enligt uppgift från ägaren mindre läckage på "platt del", vidare undersökning rekommenderas. Stege till skorsten med åtgärdsbehov
	Värme	Direktverkande el, radiatorer samt kamin, godkänd funktion rökanaler ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Varmvattenberedare (Nibe, ny)
	Ventilation	Självdraagsventilation
	Övrigt	Vattenpump och hydrofor
Planlösning	Våning 1	Källar/suterrängvåning med gillestuga, 2 rum, tvättstuga/dusch och förrådsutrymmen. Nås via brant smal trappa
	Våning 2	Entréplan med hall, sovrum, wc, kök och vardagsrum
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normal standard och skick
	Utrustning	Blåfärgade skåpluckor. Spis (Elektro Helios), fläkt (Cylinda), kyl/frys (side-by-side, Samsung) och diskmaskin (Bosch)
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC, skick från byggår. Vägg med tapet/mosaik. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ och toalett
Tvätt/dusch (kv)	Utrustning	Äldre tvättstuga med dusch. Vägg med plastmatta. Klinkergolv. Utrustad med tvättmaskin (Cylinda) och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta/trä
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat/träpanel/målade skivor
Övrigt		Uteplats med trädäck vid entrén
Standard/skick		Äldre byggnad med låg till normal standard och huvudsakligen äldre till normalt skick.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Uteplats med tak	Byggnad med träfasad, och delar med glaspartier, plåttak och trädäck. Nyttjas som uteplats. Byggnadsarea ca 25 m ² (uppskattat)
Förråd	Byggnad med träpanel, plåttak och grusat golv/betongplatta. Ansluten till el. Byggnadsarea ca 34 m ² (uppskattat)
Carport	Byggnad med träfasad och plåttak, grusat golv. Byggnadsarea ca 17 m ² (uppskattat)

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 946 000 kr, varav byggnad 619 000 kr, varav mark 327 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 540 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut Akt: 2305-91/20.1, Byggnad, Förmån Officialservitut Akt: 2305-91/20.2, Byggnad vattentäkt, Förmån Officialservitut Akt: 2305-91/20.3, Vattenledning, Last Officialservitut Akt: 2305-91/20.4, Väg, Förmån Officialservitut Akt: 2305-91/20.5, Väg vattentäkt, Förmån
Övrigt		-
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
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).
Försäkring	Försäkringbolag Folksam enligt lämnad uppgift från dödsbodelägaren
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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 tomt. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2021-01-01 och framåt med en boarea mellan 50 – 175 m², 20-35 standardpoäng, tomtareal < 10 000 m² och K/T 0,5-5,0. Materialet har gallrats från fastigheter med direkt strandläge.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 325 000 – 1 650 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 333 – 14 912 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 3,6.

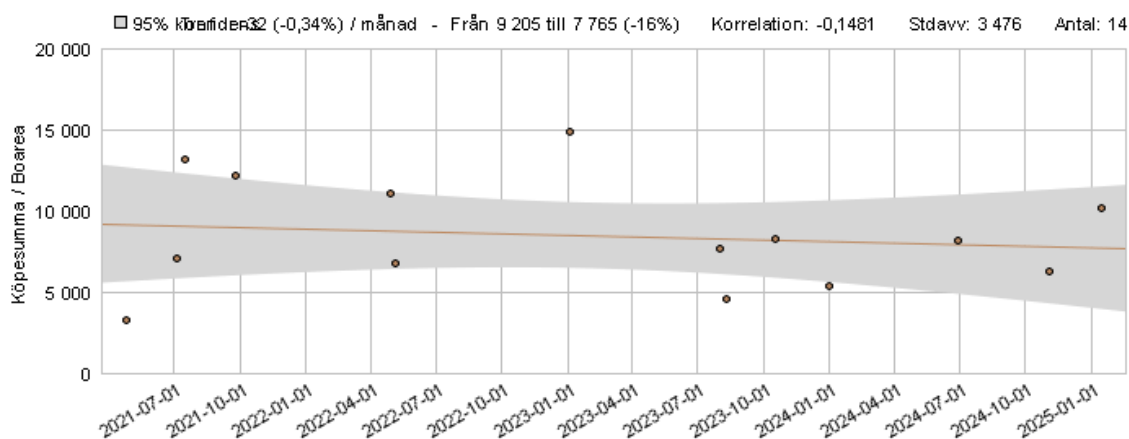


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Varav försäljningar under de senaste två åren redovisas i nedanstående tabell. Köpeskillning i relation till boarean uppgår i genomsnitt till 7 247 kr/m² och K/T till 1,6.

Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	KT	Kvmpris	Summa
FANBYN 1:107	2025-01-15	93	93	31	1969	1 145	E	1,8	10 215	950 000
LANDSOM 1:37	2024-11-04	150		28		3 000	E	1,3	6 333	950 000
FJÄLLSTA 1:57	2024-06-28	157	58	31	1978	1 021	E	2,1	8 152	1 280 000
FJÄLLSTA 1:79	2024-01-02	60		23	1960	1 126	N	1,4	5 416	325 000
MARSÄTT 1:26	2023-10-17	90	15	35	1936	9 110	E	1,5	8 333	750 000
FANBYN 1:78	2023-08-11	109	29	24	1909	1 012	E	1,4	4 587	500 000
FANBYN 2:37	2023-08-01	65		22	1965	2 900	N	1,5	7 692	500 000
Medel								1,6	7 247	

Tabell försäljningar från 2023-03 och framåt. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra strandnära läge men ligger med närhet till vägar vilket medför viss störning. Byggnaden är äldre med låg till normal standard och huvudsakligen äldre till normalt skick. Värdet bedöms sammantaget återfinnas kring den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, bostadshus med rödträpanel och vita detaljer. Uteplats med trädäck.

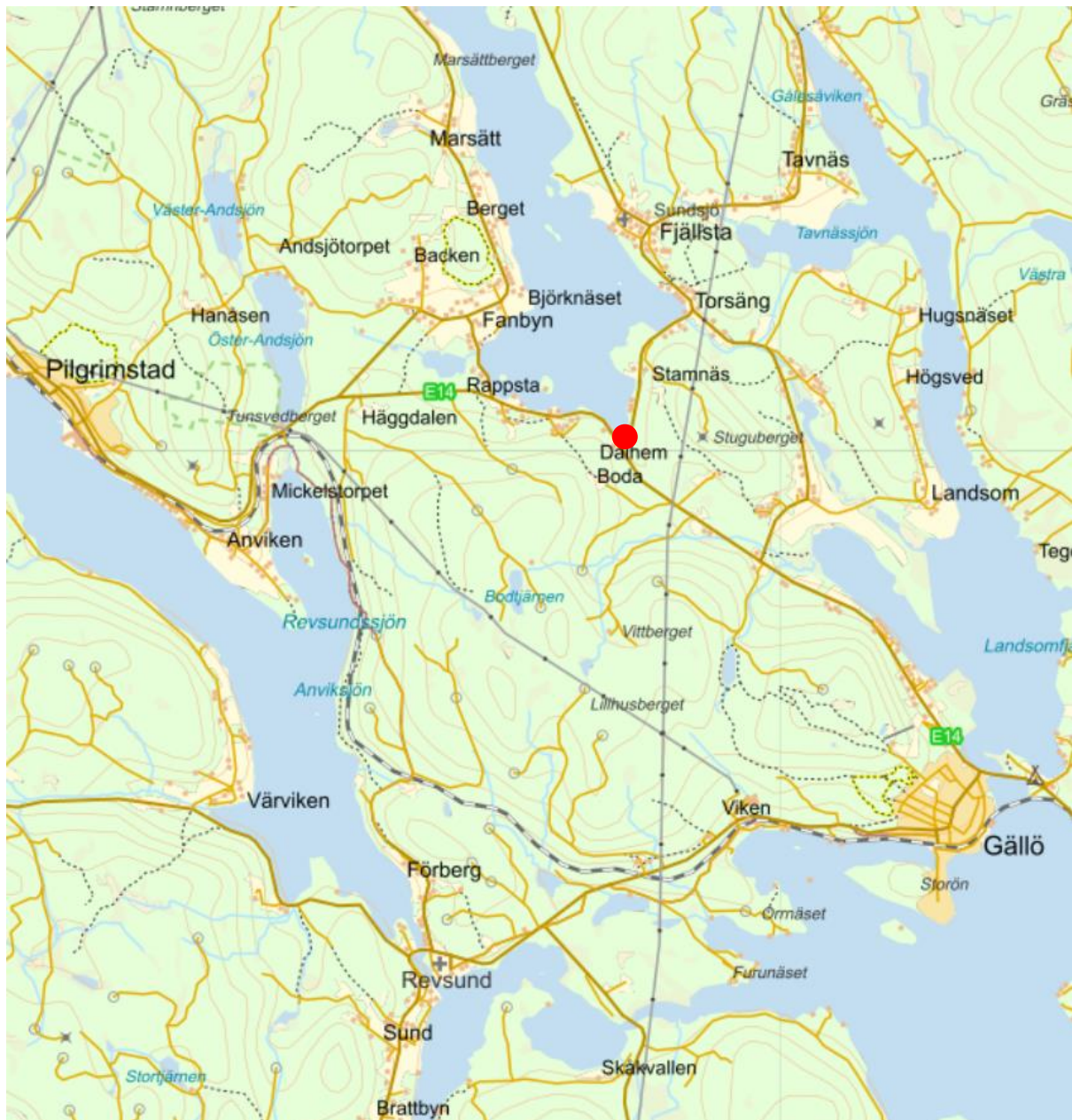


Foto, baksidan av bostadshus. Röd träpanel och vita detaljer. Tomt med gräsmatta, buskar och träd.



Foto, friliggande uteplats med tak samt förrådsbyggnad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

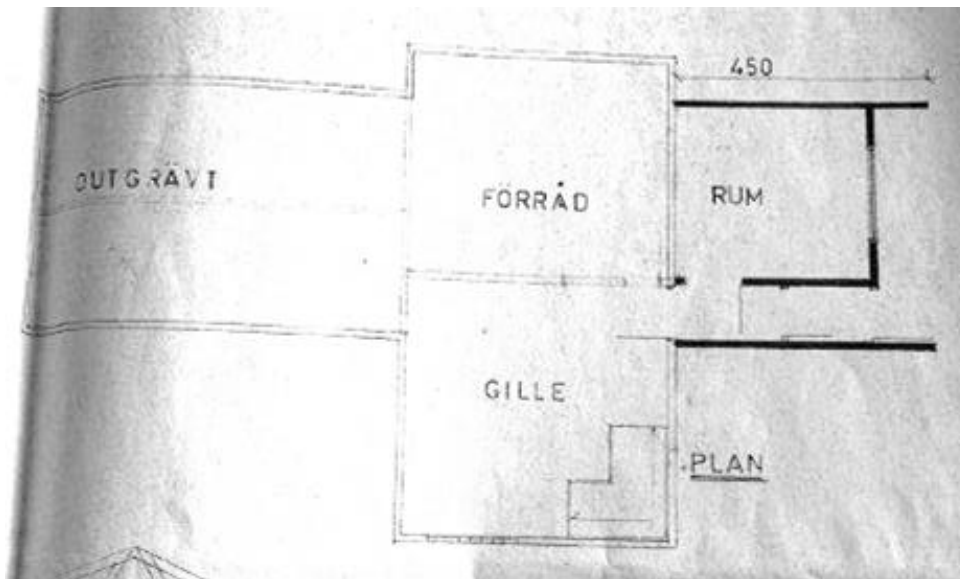


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

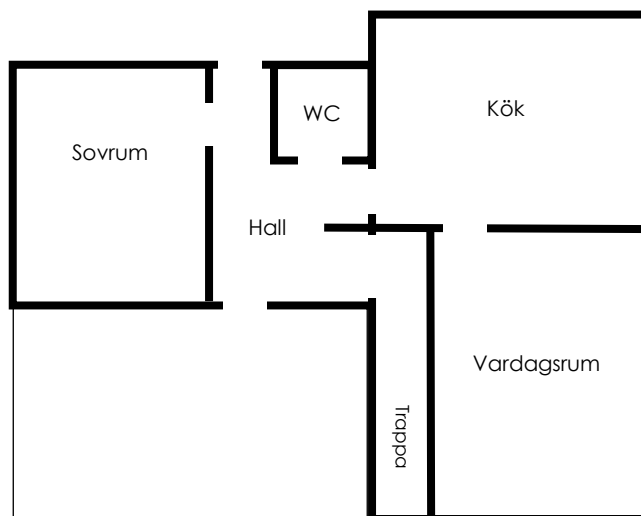


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, källar/suterrängvåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Outgrävd del nyttjas numer som tvätt/dusch, gästrum och teknikrum/nisch.



Planskiss, entréväning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-03-19

Fastighet

Beteckning Bräcke Stamnäs 1:17	UUID: 909a6a83-07be-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1993-11-04
Nyckel: 230020260	Län- och kommunkod 2305	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-01-16
Distrikt Sundsjö Socken: Sundsjö	Distriktskod 322015	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-03-18

Adress

Adress Dalhem 116 843 95 Gällö	
--------------------------------------	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6980163.2	508317.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 561 kvm	1 561 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		1991-05-29	91/1994
Köp (även transportköp): 1990-09-28 Ingen köpeskilling redovisad.			
Anmärkning: Övriga fång 06/11742 andel 1/2			

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-01-13, 355 862 sek jämte ränta och kostnader utslagsnummer: 01-24380-25	2025-01-15	D-2025-00016159:1
Anmärkningar: Avser inteckning 91/4455 Avser inteckning 91/4456		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 540.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	365.000 SEK	1991-05-29	91/4455
2	175.000 SEK	1991-05-29	91/4456

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Byggnad	Förmån	Officialservitut	2305-91/20.1 Akt

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Byggnad vattentäkt	Förmån	Officialservitut	2305-91/20.2 Akt
Vattenledning	Last	Officialservitut	2305-91/20.3 Akt
Väg	Förmån	Officialservitut	2305-91/20.4 Akt
Väg vattentäkt	Förmån	Officialservitut	2305-91/20.5 Akt

Anmärkning:

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan	1971-10-12	23-SUD-733 Akt
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
209419-2				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2024	946.000 SEK	619.000 SEK	327.000 SEK

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
Värderingsenhet småhusmark 053127484.			
Taxeringsvärde 327.000 SEK	Riktvärdeområde 2305005	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig	
Tomtareal 1 561 kvm	Strand (Strandnära) högst 75 m utan egen strand	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp	
	Antal lika 1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 053128484.			
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 619.000 SEK	Total standardpoäng 27	

Bostadsyta 104 kvm	Biutrymmesyta 100 kvm	Värdeyta 124 kvm
Nybyggnadsår 1971	Tillbyggnadsår 1982	Värdeår 1974
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Fastighetsreglering	1991-04-05	2305-91/20 Akt
Tekniska åtgärder		
Övriga åtgärder Säkerställande av gränsmärke	1993-11-04	2305-93/89 Akt

Ursprung

Bräcke Stamnäs 1:12			
Tidigare Beteckning			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Z-Sundsjo Stamnäs 1:17	1992-06-03	2380-92/20	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Härnösand
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet