

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Härjedalen

Bostadsrättsförening

BRF Fjällripan

Lägenhet nr

Lgh nr 3

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Mindre flerbostadshus med brun träfasad och röda detaljer.

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

Kommun	Härjedalen	Bostadsrättshavare	F-301-25-23
Bostadsrättsförening	BRF Fjällripan	Uppdragsgivare	Kronofogden
Lägenhet nr	Lgh nr 3	Värdetidpunkt	April 2025
Objektets adress	Herrgårdsvägen 4 840 96 Ljusnedal	Besiktningstidpunkt	2025-04-15

Allmän Beskrivning

Lägenhet	Bostadsrättslägenhet omfattande 4-5 rum och kök belägen på entréplan. Lägenheten är uppdelad i två delar, den ena delen omfattar 3 rum och kök och den andra en möblerbar hall/rum, sovrum och wc/dusch.
Boarea	90 kvm (enligt lägenhetsregistret)
Belägenhet	Värderingsobjektet är centralt beläget i Ljusnedal ca 5 km sydost om Funäsdalen, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av vårdshus (fn stängt), gles bebyggelse av småhus, mindre flerbostadshus samt av naturmark. Närhet till golfbana. Förskola, skola, hälsocentral och visst serviceutbud finns i Funäsdalen.
Månadsavgift	8 600 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten och el (enligt bostadsrättsföreningen).

Marknadsvärde

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

1 300 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 100 000 – 1 500 000 kronor

Kr/kvm Boarea	14 444 kr/m ²
---------------	--------------------------

Östersund 2025-04-28

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
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	Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrätten sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer. 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	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 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 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 objektet har skett av Malin Von Sicard utan närvaro av bostadsrättshavaren. Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs 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		Lgh nr 3/Lavskrikan som är uppdelad i två delar, med mellanliggande gemensam korridor.
Läge i byggnaden		Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Byggår		1910 (enligt taxeringen)
Planlösning		Den stora delen omfattar hall, wc/dusch, 2 sovrum samt kök och vardagsrum i öppen planlösning. Den mindre delen omfattar en möblerbar hall/rum, wc/dusch och sovrum
Balkong/uteplats		Från vardagsrummet är det utgång till en gemensam uteplats/balkong
Kök (stora delen)	Utformning	Rakt kök med matplats. Normal standard. Delvis slitet skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Elektro Helios), fläkt och kyl/frys (Cylinda)
Hygienrum (stora delen)	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Normal standard och skick
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Hygienrum (lilla delen)	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med kakel. Golv med klinker. Normal standard och skick
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett, plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/målad väv
	Tak	Målat/målade skivor
		Ytskikt med visst slitage
Övrigt		-
Standard/skick		Lägenhet med tämligen normal standard och huvudsakligen normalt skick. Visst slitage noterades.

Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

Bostadsrättsförening	
Bostadsrättsförening	BRF Fjällripan, 799621-9638
Fastighetsbeteckning	Härjedalen Ljusnedal 1:25
Byggnader	Flerbostadshus i 2 våningar
	Totalt 17 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder Lokaler
	1 092 kvm 200 kvm
Gemensamma utrymmen	I samma hus som värderingsobjektet finns det en gemensam uteplats/balkong, bastu och tvättstuga (enligt föreningen).
	P-platser
	Gemensamma parkeringsplatser i området (enligt föreningen)

Taxeringsvärde	6 902 000 kr (2024)
Skulder till kreditinstitut	5 667 000 kr (2023)
Yttre fond	61 000 kr (2023)
Underhåll	Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Föreningen har utfört underhåll enligt nedan. Se även årsredovisningen 2024 Ommålning villan påbörjad, färdigställs 2025, reparation fönster, mindre ombyggnad mm 2023 justering balkongstolpar på långan 2022 byte vattenpump till brunn alphyllan 2021 bytevärmepump alphyddan 2020 byte värmepump, villan
Höjning av avgift	11% 2023-04 och 10% 2023-08 samt 25% i början av 2024.
Övrigt	Föreningen har gjort negativa resultat de senaste åren och haft tämligen stora avgiftshöjningar samt extra kapitaltillskott. Föreningen har informerat om att de nu ser över ekonomin och jobbar för att eventuellt kunna sänka avgiften, dock är något beslut inte taget. För vidare information hänvisas till föreningen.
Kontaktperson BRF	Se årsredovisning

Övrigt	
Energideklaration	Utförd: 2020-01-30. Källa: Boverket
Handräckning	Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerad. 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 bostadsrätter har gjorts i Ljusnedal från 2020-01-01 och framåt, se nedanstående tabell.

Köpeskillningarna i relation till boarean varierar kraftigt mellan ca 16 129 – 34 285 kr/m², se nedanstående tabell. Priserna varierar generellt beroende på storlek, läge och standard mm. Mindre objekt med en boarea mellan 31 – 56 m² och huvudsakligen moderna objekt (byggår 2012) ligger mellan ca 27 000 – 34 300 kr/m². Därutöver har en äldre och större lägenhet på 93 m² sålts 2021 för 2,1 Mkr, motsvarande 22 580 kr/m² och därefter år 2023 för 1,5 Mkr, motsvarande 16 126 kr/m². Ingen försäljning har genomförts den allra senaste tiden.

Förening	Adress	Vån	Rum	Boyta	Avgift	Summa	Datum	Kvmpris	Byggår
BRF Fjällripan	Bruksvägen 37 lgh Renen 7	2,0	3,0	93,0	5 829	1 500 000	2023-03-14	16 129	1945
BRF Fjällripan	Bruksvägen 36 LGH 102	1,0	4,0	56,0	3 762	1 895 000	2022-02-22	33 839	2012
BRF Fjällripan	Bruksvägen 36 lgh 204	2,0	4,0	56,0	3 762	1 820 000	2021-09-16	32 500	2012
BRF Fjällripan	Bruksvägen 37 lgh Renen 7	2,0	3,0	93,0	5 181	2 100 000	2021-09-08	22 580	1945
BRF Fjällripan	Bruksvägen 36 lgh 104	2,0	4,0	56,0	3 762	1 920 000	2021-07-04	34 285	2012
BRF Fjällripan	Herrgårdsvägen 4 lgh nr 1 Gråstöten	1,0	2,0	41,0	2 281	1 300 000	2021-05-20	31 707	1910
BRF Fjällripan	Bruksvägen 36 lgh 205	2,0	4,0	56,0	3 762	1 800 000	2021-03-12	32 142	2012
BRF Fjällripan	Herrgårdsvägen 4 lgh nr 2 Kråkan	1,0	2,0	31,0	1 707	900 000	2021-01-08	29 032	1910
BRF Fjällripan	Bruksvägen 36 lgh 203	2,0	4,0	56,0	3 762	1 820 000	2020-12-21	32 500	2012
BRF Fjällripan	Bruksvägen 36 lgh 202	2,0	4,0	56,0	3 762	1 820 000	2020-12-08	32 500	2012
BRF Fjällripan	Bruksvägen 36	1,0	4,0	56,0	3 762	1 510 000	2020-09-09	26 964	2012
Medel				59,1				29 471	

Tabell försäljningar Ljusnedal. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalbra läge i Ljusnedal. Planlösningen bedöms vara sämre då den är uppdelad. Lägenheten är äldre och har huvudsakligen normal standard och skick med visst slitage. Månadsavgiften är hög och har höjts de senaste åren. Värdet bedöms sammantaget återfinnas under den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad med brun fasad med röda detaljer. Markering visar läget för värderingsobjektet (den mindre delen)

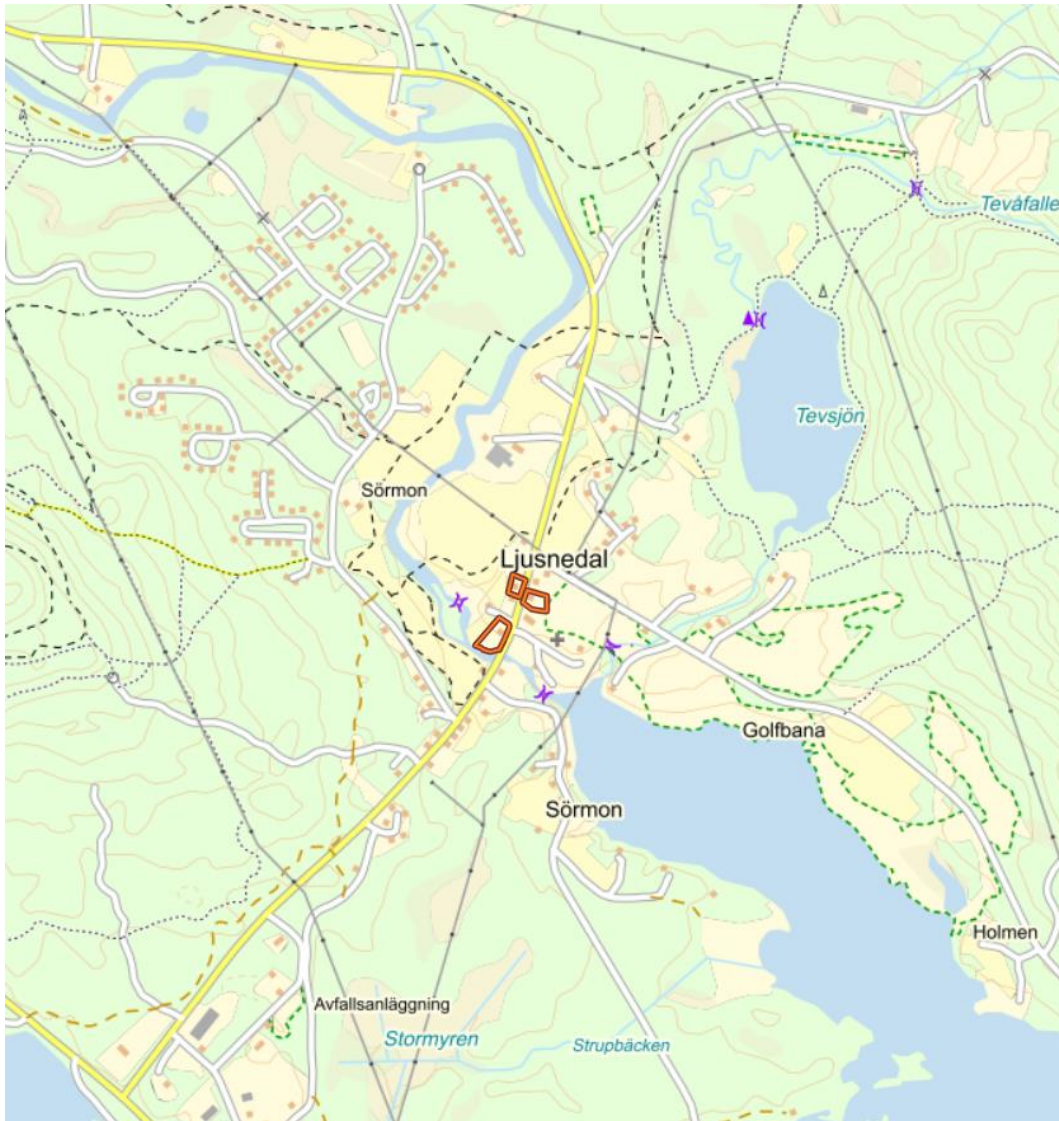


Foto, huvudbyggnad med brun fasad med röda detaljer. Markering visar läget för värderingsobjektet (den större delen)



Foto, vy från gemensam uteplats/balkong

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för bostadsrättsföreningens fastigheter. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Röd pil visar läget för flerbostadshuset där värderingsobjektet är beläget. Källa: Metria



Ortofoto. Visar fastigheternas tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planskiss, lägenhet (2 delar). Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-15

Fastighet

Beteckning Härjedalen Ljusnedal 1:25	UUID: 909a6a83-3a02-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2008-10-23
Nyckel: 230033128	Län- och kommunkod 2361	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2010-11-22
Distrikt Ljusnedal Socken: Tännäs	Distriktskod 319009	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-15

Adress

Adress Herrgårdsvägen 4 846 96 Ljusnedal	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6936089.9	376962.1	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 025 kvm	5 025 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769621-9638	1/1	2010-11-22	10/20415

Bostadsrättsföreningen Fjällripan

C/O Brf Fjällripan
Nabo, 16531, Fe 617
107 76 Stockholm

Inskrivet ägarnamn: Brf Fjällripan

Köp (även transportköp): 2010-11-03
Köpeskilling: 3.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5

Totalt belopp: 2.500.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	190.000 SEK	1986-02-26	86/826
2	55.000 SEK	1986-02-26	86/828
3	17.000 SEK	1989-10-25	89/5076
4	38.000 SEK	2000-11-15	00/4421
5	2.200.000 SEK	2006-04-11	06/5228

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	23-TÄN-1437.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
323847-6				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde				
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	4.005.000 SEK	2.457.000 SEK	1.548.000 SEK	
Taxerad Ägare				
Andel		Juridisk form		Ägandetyper
769621-9638 Bostadsrättsföreningen Fjällripan C/O Brf Fjällripan Nabo, 16531, Fe 617 107 76 Stockholm		1/1		Bostadsrättsförening Lagfart eller Tomträtt
Värderingsenhet småhusmark 011298486.				
Taxeringsvärde 1.548.000 SEK		Riktvärdeområde 2361010		Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 5 025 kvm		Strand (Strandnära) högst 75 m utan egen strand		Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Enskilt avlopp
		Antal lika 1		
Värderingsenhet småhusbyggnad 011299486.				
Bebyggelsestyp Friliggande		Taxeringsvärde 2.457.000 SEK		Total standardpoäng 30
Bostadsyta 260 kvm		Biutrymmesyta 90 kvm		Värdeyta 278 kvm

Nybyggnadsår 1910	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-08-31	23-TÄN-1437 Akt
Tekniska åtgärder		
Övriga åtgärder Återställande av gränsmärke	1997-01-23	23-TÄN-1437 Akt

Ursprung

Härjedalen Ljusnedal 1:1

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Z-Tännäs Ljusnedal 1:25	1992-06-03	2380-92/20 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet