

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Östersund

Fastighetsbeteckning

Balsta 1:18

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Röd timmerstuga med gul ytterdörr samt vita detaljer. Tomt med snötäcke.

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	Östersund Balsta 1:18	Lagfaren ägare	F-128-25-23
Objektets adress	Balsta 152 834 97 Brunflo	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-18

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1929. Uppförd i en våning samt sovloft
Boarea	55 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 076 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta, buskar och träd samt av naturmark, snötäckt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är lantligt beläget ca 1 mil söder om Brunflo och ca 2,8 mil från Östersund, se även karta i bilaga. Utsikt mot sjö. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse av småhus samt av naturmark med skog. Förskola, skola F-9 och hälsocentral finns i Brunflo. Ytterligare utbud med service finns i Östersund.
Övrigt	Det finns även ett förråd, skärmtak och utedass

Marknadsvärde

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

750 000 kronor

Bedömt värdeintervall 700 000 – 800 000 kronor

Kr/kvm Boarea	13 636 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,9
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Sundsvall 2025-02-19

Värderingsinstitutet Norra AB



Malin von Sicard

Civilingenjör

**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 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 utan närvaro av fastighetsägaren. 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät*
Vatten	<i>Kommunalt/Enskilt sommarvatten enligt taxeringen.</i> Vid besiktningsstillfället noterades dock inte någon tillgång till vatten, vidare undersökning rekommenderas.
Avlopp	Saknas
Bredband (fiber)	Nej
Övrigt	*) Vid besiktningsstillfället var elen avstängd/frånkopplad. Funktion okänd, vidare undersökning rekommenderas
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i en våning samt loft. Synes nyttjas som fritidshus
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1929 (enligt taxeringen)
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Torpargrund Timmer Timmer 3-glas. Nya. Färg: vita. Fönster i oinrett rum trasigt/igensatt Plåt, snötäckt. Hängrännor/stuprör saknas delvis Kamin, tämligen modern. Funktion okänd. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entré, förråd/hygienrum, storstuga samt oinrett rum Stege till sovloft med lågt i tak
Kök	Utformning	Rakt kök med matplats. Låg standard, rinnande vatten saknas. Renoverat.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (märke), kyl/frys (Electrolux) samt diskho (ej vatten)
Hygienrum/frd	Ytskikt	Enkelt hygienrum/frd utan vatten och avlopp. Plats för mulltoa eller likv. Vägg med träpanel. Golv med plastmatta
	Utrustning	Saknas
Invändiga ytskikt	Golv	Trä/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/träpanel/timmer
	Tak	Målat/träpanel
Standard/skick		Äldre byggnad med tämligen låg standard. Delvis renoverad.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förråd	Byggnad med träfasad och plåttak på plintar. Dörr saknas. Nyttjas som förråd. Byggnadsarea ca 15 kvm (uppskattat)
Skärmtak	Skärmtak med träfasad och plåttak. Byggnadsarea ca 5 kvm (uppskattat)
Utedass	Utedass med träfasad och plåttak. Dörr lös. Byggnadsarea ca 2 kvm (uppskattat)

Ekonomiska data

Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 835 000 kr, varav byggnad 393 000 kr, varav mark 442 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 765 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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	Information saknas
Handräckning	Vid besikten var byggnaderna möblerad och på gården fanns det en del saker. 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 inom samma riktvärdeområde som värderingsobjektet från 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 35-85 m², tomtareal < 6 000 m² samt byggår före 1980. Materialet har gallrats från fastigheter med strandtomt samt strandnära läge (max 75 m).

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 400 000 – 1 630 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 700 – 24 200 kr/m², se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 3,0 med en genomsnittlig nivå på 1,8, varav huvuddelen avser taxeringsår 2021.

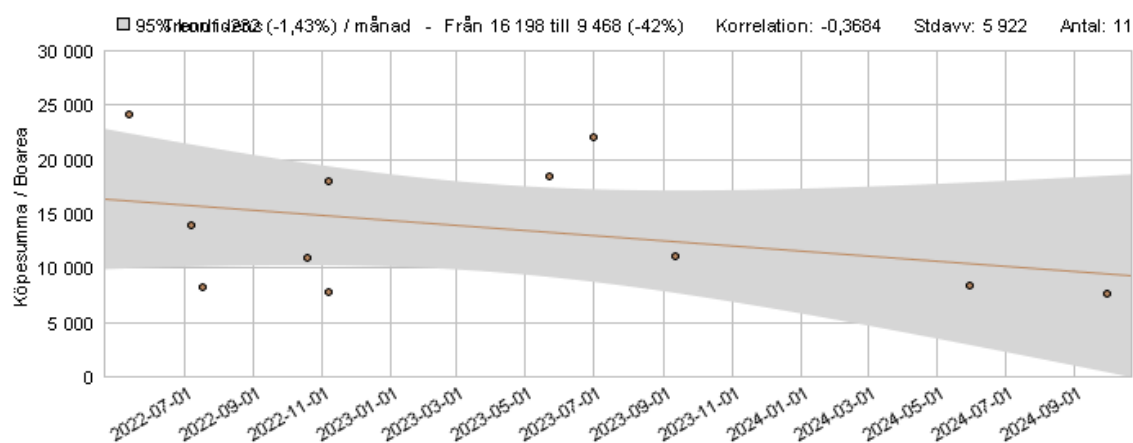


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	KT	Kvmpris	Summa
SINNBERG 2:18	2024-09-30	78	18	24	1959	1 710	E	L	1,0	7 692	600 000
BJÄRME 8:20	2024-05-31	84	49	20	1920	3 274	E	L	1,5	8 333	700 000
BJÄRME 7:14	2023-09-11	52	13	22	1971	1 393	E	L	1,3	11 057	575 000
TRAMSTA 1:7	2023-06-30	74	34	26	1909	3 397	E	L	3,0	22 027	1 630 000
SINGSJÖLANDET 1:5	2023-05-23	54		24	1946	1 762	E	L	2,5	18 518	1 000 000
ÄSPNÄS 2:8	2022-11-07	51		20	1962	5 445	N	L	1,1	7 843	400 000
SLÅTTÖN 1:24	2022-11-06	36		18	1975	1 722	N	L	2,3	18 055	650 000
SJÖR 1:22	2022-10-19	55	8	24	1971	2 129	E	L	1,3	10 909	600 000
BJÄRME 8:20	2022-07-18	84	49	20	1920	3 274	E	L	1,5	8 273	695 000
NÄS-VIKEN 2:17	2022-07-08	40		17	1961	2 365	N	L	1,9	14 000	560 000
SLÅTTÖN 1:23	2022-05-13	62	13	28	1973	1 591	N	L	2,6	24 193	1 500 000
Medel									1,8	13 718	810 000

Tabell försäljningar. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra lantligt läge med utsikt mot sjö. Byggnaden är äldre med tämligen låg standard. Delvis renoverad. Värdet bedöms sammantaget återfinnas kring den genomsnittliga nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, entréfasad huvudbyggnad. Röd timmerfasad, gul ytterdörr samt vita detaljer. Tomt med snötäcke.

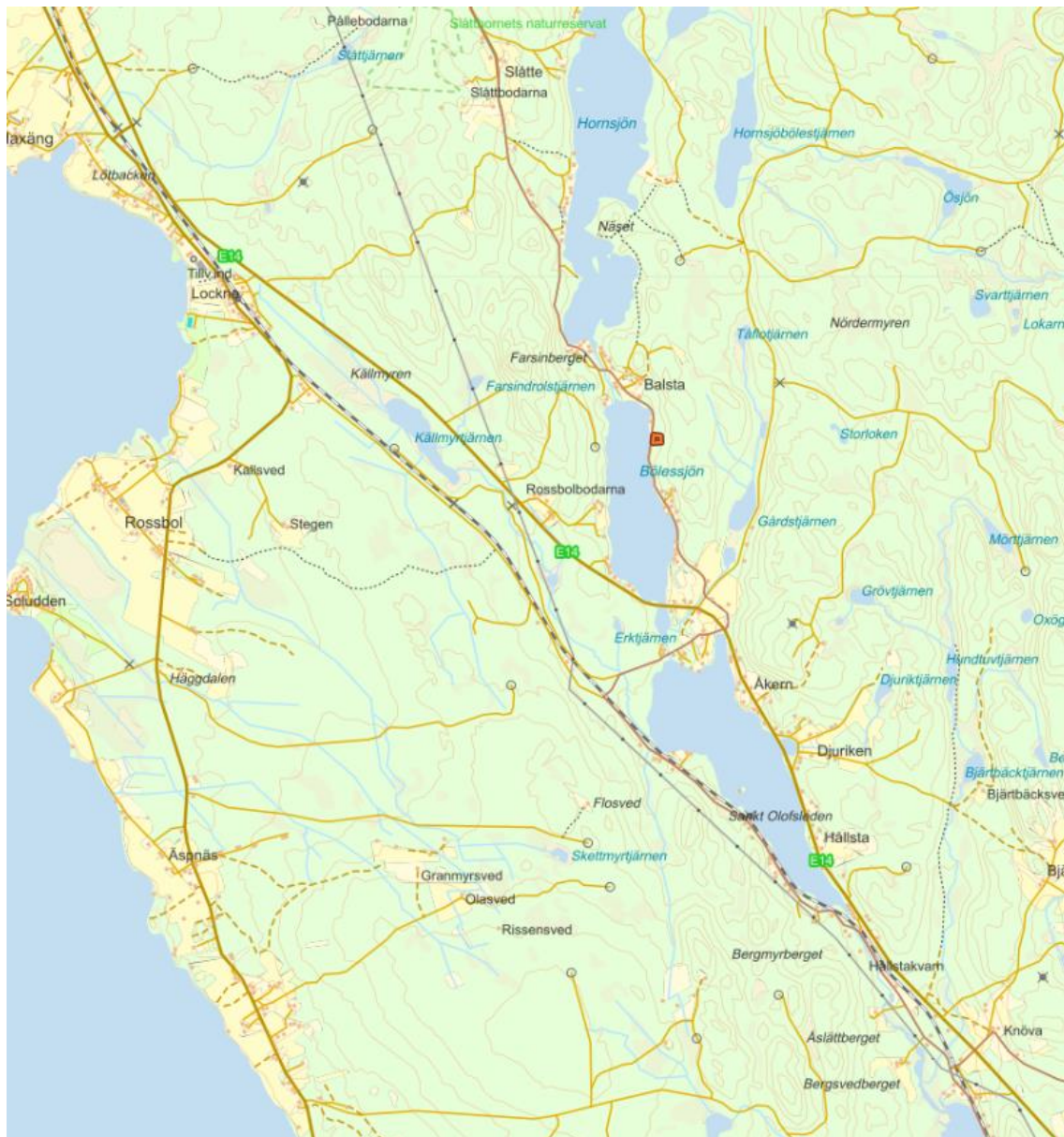


Foto, fasad mot baksidan huvudbyggnad samt vy mot sjön. Tomt med snötäcke.

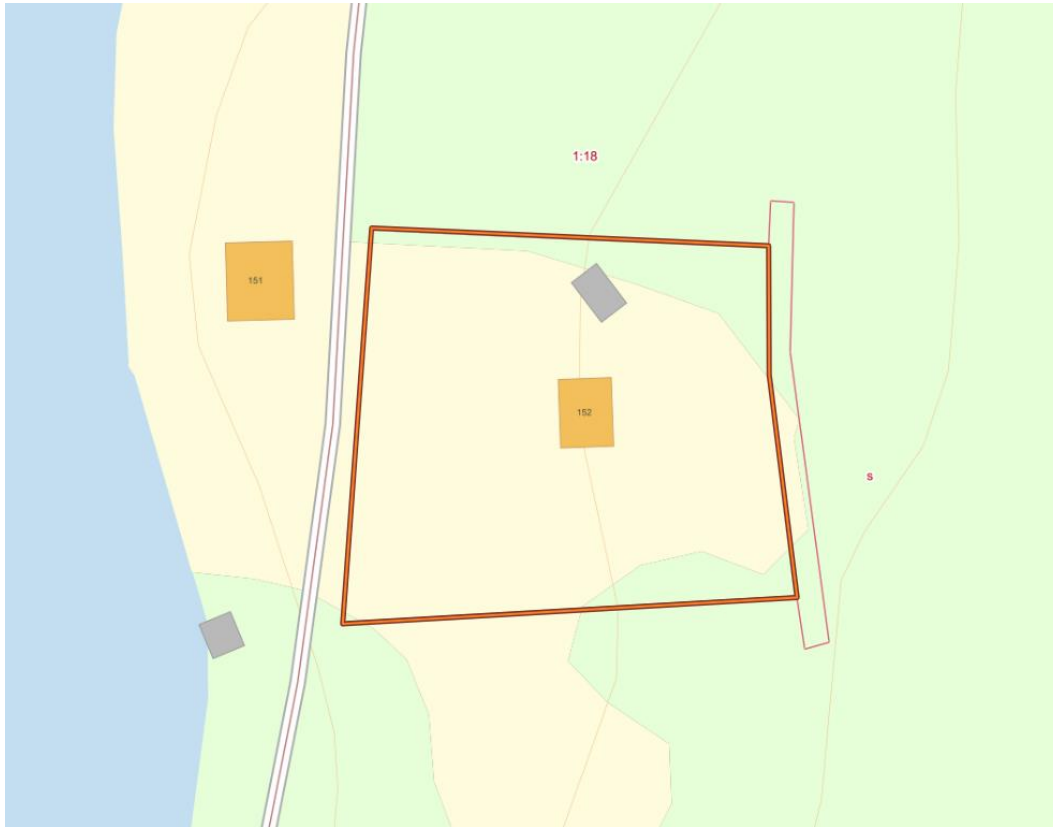


Foto, kallförråd samt skärmtak.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

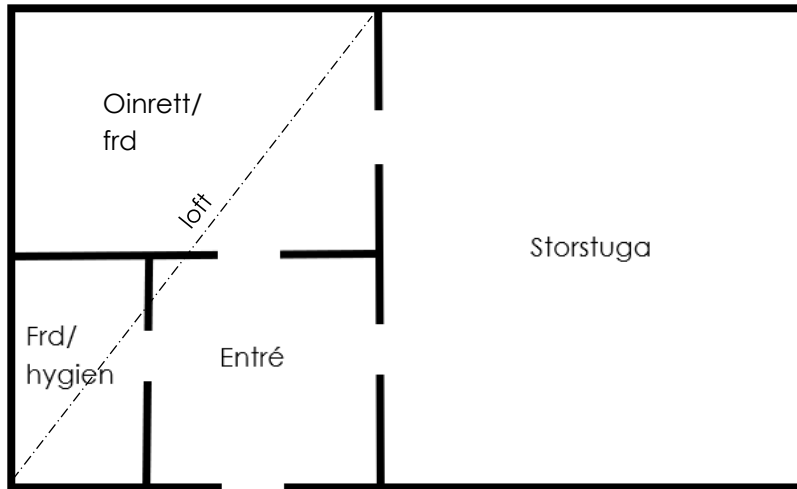


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning/skiss. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma. Källa: skiss vid besiktningstillfället

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-02-02

Fastighet

Beteckning Östersund Balsta 1:18	UUID: 909a6a84-af2e-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1998-08-05
Nyckel: 230128668	Län- och kommunkod 2380	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-12-03
Distrikt Lockne Socken: Lockne	Distriktskod 322014	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-01-30

Adress

Adress Balsta 152 834 97 Brunflo	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6988819.7	496869.7	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 076 kvm	3 076 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
		2015-12-21	D-2015-00595390:1

Köp (även transportköp): 2015-12-14
Köpeskilling: 600.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-28 702 662 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-662973-24	2024-12-02	D-2024-00406447:1
Anmärkningar: Avser inteckning 08/15767 Avser inteckning 13/9530 Avser inteckning d-2014-00430849:1 Avser inteckning d-2017-00026848:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 765.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	207.000 SEK	2008-10-03	08/15767
2	225.000 SEK	2013-06-17	13/9530
3	78.000 SEK	2014-10-22	D-2014-00430849:1
4	255.000 SEK	2017-01-23	D-2017-00026848:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
247112-2			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	835.000 SEK	393.000 SEK	442.000 SEK
Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp

Värderingsenhet småhusmark 152754484.		
Taxeringsvärde 442.000 SEK	Riktvärdeområde 2380900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 3 076 kvm	Strand (Strandnära) högst 75 m utan egen strand	Vatten o avlopp Kommunalt/enskilt sommarvatten Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 301031069.		
Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 393.000 SEK	Total standardpoäng 32
Bostadsyta 55 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 55 kvm
Nybyggnadsår 1929	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1998-08-05	2380K-98/37 Akt

Ursprung

Östersund Balsta 1:3

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet