PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	**LEKSAND**
Fastighetsbeteckning	**VÄSTANVIK 175:3**
Värdetidpunkt	**2026-10-20**



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Tomtmark med utsikt över Siljan. Del av grund med murstock kvarstår efter brand av bostadshus.

Företag	VärderingsInstitutet Norra AB	Telefon	026-10 29 04
Adress	c/o A. Sundqvist AB	E-post	norra@properate.se
	Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm	Hemsida	www.properate.se

Innehållsförteckning

1 Uppdraget 3
2 Värdebedömning sammanfattning 4
3 Värderingsunderlag 5
4 Hållbarhet 5
5 Beskrivning värderingsobjekt 6
6 Värderingsteorier och -metoder 9
7 Ekonomiska data 10
8 Marknadsvärdebedömning 11
Bilaga I Foton utvändigt 16
Bilaga II Kartor 17

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 2026-10-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LEKSAND VÄSTANVIK 175:3
Adress	Västanvik Båthusbäcksvägen 5 793 92 Leksand
Område	Leksand
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1872-24-20
Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark

2.2 Allmän beskrivning

Tomten VÄSTANVIK 175:3 i Leksand kommun ligger 4,5 km från centralorten och med 800 m till annan service. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur med utsikt över Siljan.

Värderingsobjektet är obebyggt, dock finns övriga byggnader i form av förråd. Därtill finns rester av tidigare huvudbyggnadens grund och murstock efter brand.

Markarealen uppgår till 1 153 m² som utgörs av bevuxen tomtmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per oktober 2026

550 000 KRONOR

Femhundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 495 tkr - 605 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / markareal)	**477**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,33**

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 kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-10-07 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog ej 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 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.

Detaljplan Bostadsändamål

För vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
BYGGNADSPLAN	Datum	Akt
-	1978-09-28	2029-P1976/5
VÄSTANVIKSOMRÅDET,FASTIGHETERNA KARLSARVET 7:2 OCH VÄSTANVIK 49:1 M FLLaga kraft: -		
Anmärkningar		
ÄNDRADE BESTÄMMELSER(SE AKT 2029-P387)		
NYBYGGNADSFÖRBUD ENL 110 § BYGGNADSLAGEN		

Nybyggnadsförbud gäller ej värderingsobjektet, enligt information från Leksands kommun.
Enligt Leksands kommun saknas bygglov för förrådsbyggnaden i tomtens östra del. Därtill är byggnaden uppförd på prickmark. Mot bakgrund av detta beaktas ej byggnaden i värdebedömningen.

Bygglov För information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 153 m²

Obebyggda delar Bevuxen tomtmark

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor och skog/natur med utsikt över Siljan

Avstånd 4 km till kommunens centralort

800 m till Västanviks folkhögskola. Skola, vårdcentral och ytterligare utbud med service finns i centralorten Leksand ca 4,5 km bort.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät *Källa: Okulärbesiktning*

Eldragningar noterades. Funktion okänd.

Vatten Kommunalt vatten enligt fastighetsregistret kunde ej verifieras vid besiktning *Källa: Okulärbesiktning*

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp

	Kommunalt avlopp enligt fastighetsregistret kunde ej verifieras vid besiktning	*Källa: Okulärbesiktning*
	Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.	
Bredband via fiber	Nej	*Källa: Okulärbesiktning*

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

5.4 Övriga byggnader

Förråd	Äldre förrådsbyggnad uppförd på torpargrund av sten i timmerstomme under tak av lertegel., anslutningar sakns Rektangulär byggnad. Fasaden är rödmålad med gulmålad förrådsdörr. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 15 m² (uppskattad yta)
Förråd	Äldre förrådsbyggnad uppförd på torpargrund av sten i timmerstomme under tak av lertegel., anslutningar saknas Rektangulär byggnad. Fasaden är rödmålad med gulmålad förrådsdörr. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 20 m² (uppskattad yta)
Förråd	Timmerfasad/stomme och tegeltak. del av taket saknar takpannor., eldragningar (funktion okänd) Rektangulär byggnad. Fasaden är rödmålad med vitmålad dörr med fönster och spröjs. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 30 m² (uppskattad yta)

5.5 Övrigt

Försäkring	Saknas

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat. På tomten fanns bråte.

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 del-marknad, 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 Lantmäteriförrättning

Källa: Metria

```
Ingen inskriven information hittades
```

7.2 Anteckningar

Källa: Metria

```
Utmätning 2022-04-11, 388 008 sek (Beslutsnr 12221989028): 2022-04-13, D-2022-00157241:1
Utmätning 2022-11-30, 60.808 SEK jämte ränta och kostnader (Beslutsnr 12225337604)]: 2022-12-02, D-2022-00492959:1
Utmätning 2024-10-04, 32.804 sek Beslutsnummer 12245062182: 2024-10-08, D-2024-00330734:1
Utmätning 2024-11-22 509 778 sek, beslutsnummer 12245766717: 2024-11-26, D-2024-00397576:1
```

7.3 Inteckningar/pantbrev

Totalt 1 inteckningar om 360 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	*Källa: Metria*
1	360 000 kr	1990-07-04	90/3126	
		Innehavare: LR Revision Falun/Leksand AB, Box 198, 793 24 LEKSAND		

7.4 Inskrivningar

Källa: Metria

```
Ingen inskriven information hittades
```

7.5 Rättigheter

Källa: Metria

```
Ingen inskriven information hittades
```

7.6 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

```
Gemensamhetsanläggningar
LEKSAND VÄSTANVIK GA:10, ändamål: väg
```

7.7 Taxeringsvärde

Typkod	210: Småhusenhet, tomtmark	
Taxeringsår	2024	
Taxeringsvärde	413 000 kr	*Källa: Metria*
varav byggnad	0 kr	
varav mark	413 000 kr	

7.8 Övrigt

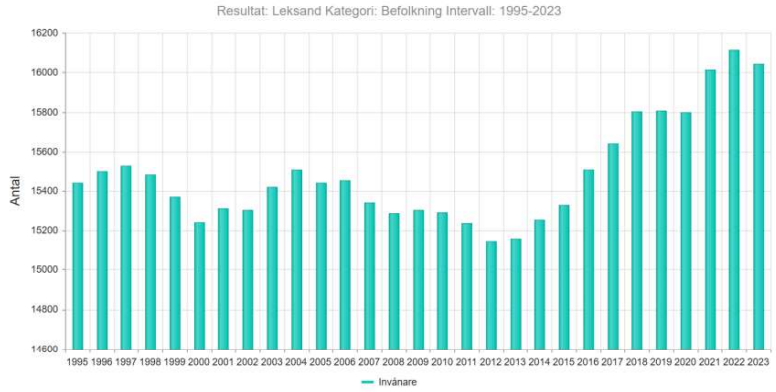
Kommunen har en tillsynsnotering gällande skorsstenen som finns kvar efter branden på fastigheten 2017. I tillsynsnoteringen finns en anmodan mot fastighetsägaren att inkomma med handlingsplan för att ta ned den kvarvarande skorstenen.

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Leksands kommun ligger i Dalarnas län, vid den sydöstra delen av Siljan, och är känd för sin starka kulturella identitet och rika historia. Kommunen präglas av ett naturskönt landskap med sjöar, skogar och dalgångar, vilket gör den till en attraktiv plats för både boende och turister. Centralorten Leksand är den största tätorten och fungerar som administrativt centrum, medan andra viktiga orter inkluderar Insjön, Tällberg, Siljansnäs och Djura. Kommunen har en befolkning på cirka 16 200 personer (2025, SCB), där en stor del bor i centralorten och längs Siljans strand, medan resten är fördelad på mindre orter och landsbygd. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

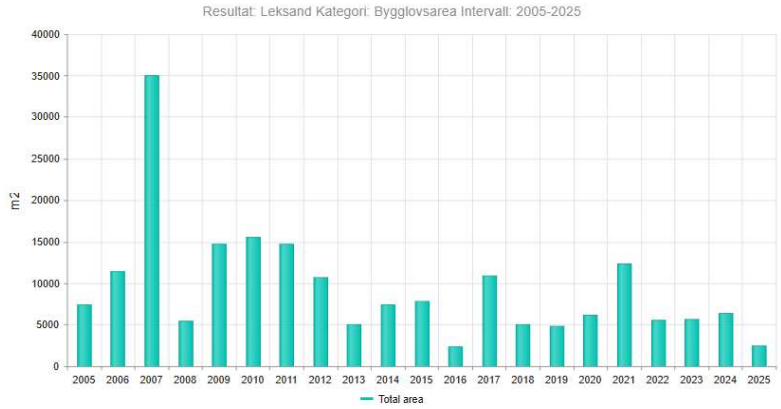
Leksand har goda kommunikationer och trafikförbindelser. Riksväg 70 går genom kommunen och skapar en viktig länk till Borlänge, Mora och Enköping, medan länsvägar ger anslutning till andra delar av Dalarna. Kommunen har två järnvägsstationer på Siljansbanan: Leksand och Insjön, vilket möjliggör tågförbindelser till bland annat Mora, Borlänge, Uppsala och Stockholm. Busstrafik genom Dalatrafik förbinder Leksand med närliggande orter och kommuner. Närmaste flygplats är Dala Airport i Borlänge, cirka 50 minuters bilresa från Leksand. För längre resor ligger Stockholm Arlanda drygt tre timmar bort med bil eller tåg.

Näringsliv

Leksands kommun har ett diversifierat näringsliv, där traditionell industri, småföretag och besöksnäring utgör viktiga delar av ekonomin. Kommunen är särskilt känd för Leksands Knäckebröd, ett av Sveriges mest kända livsmedelsföretag. De största arbetsgivarna i kommunen är Leksands kommun, Region Dalarna, Clas Ohlson (huvudkontor i Insjön) och Leksands Knäckebröd. Turismen är en viktig näring, där orter som Tällberg och Siljansnäs lockar besökare året runt med hotell, spa och kulturarrangemang. Det finns cirka 1 800 registrerade företag och 2 100 arbetsställen i kommunen (SCB 2025). Kulturen och evenemangslivet är starkt i Leksand, med stora evenemang som Leksands midsommarfirande, ishockeylaget Leksands IF, samt friluftsaktiviteter vid Siljan och Granberget. Fiske, vandring och skidåkning är populära fritidsaktiviteter.

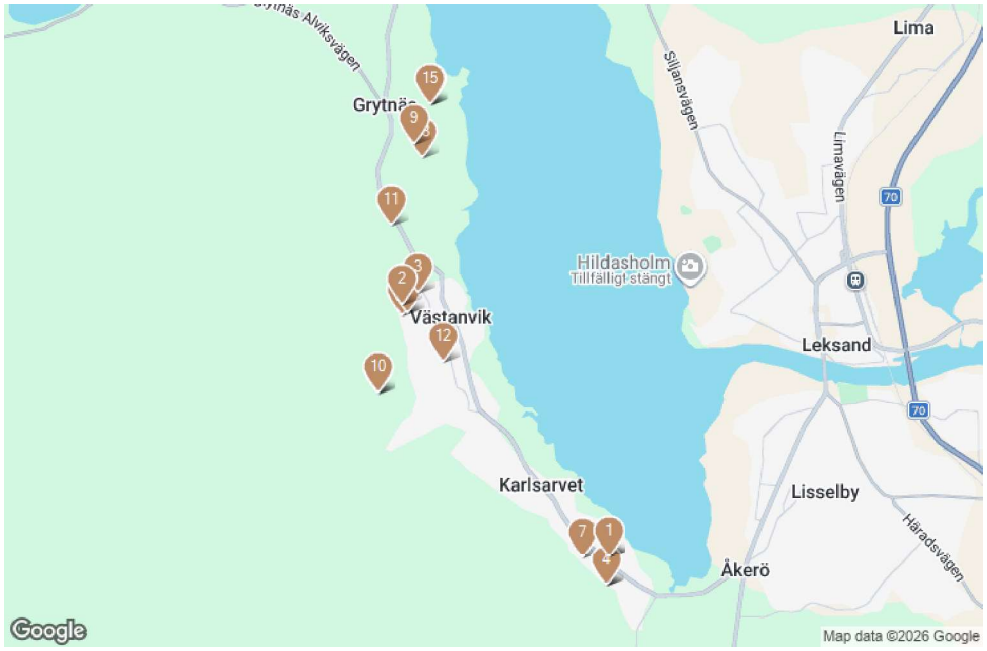
Byggande i kommunen

Diagrammet nedan visar utvecklingen av den totala bygglovsarean under perioden år 2005 till år 2025 (MSCI). Bygglovsarean från år 2020 och framåt har varierat mellan en lägstanivå på drygt 2 400 m² år 2025 och en högstanivå på omkring 12 400 m² år 2021.

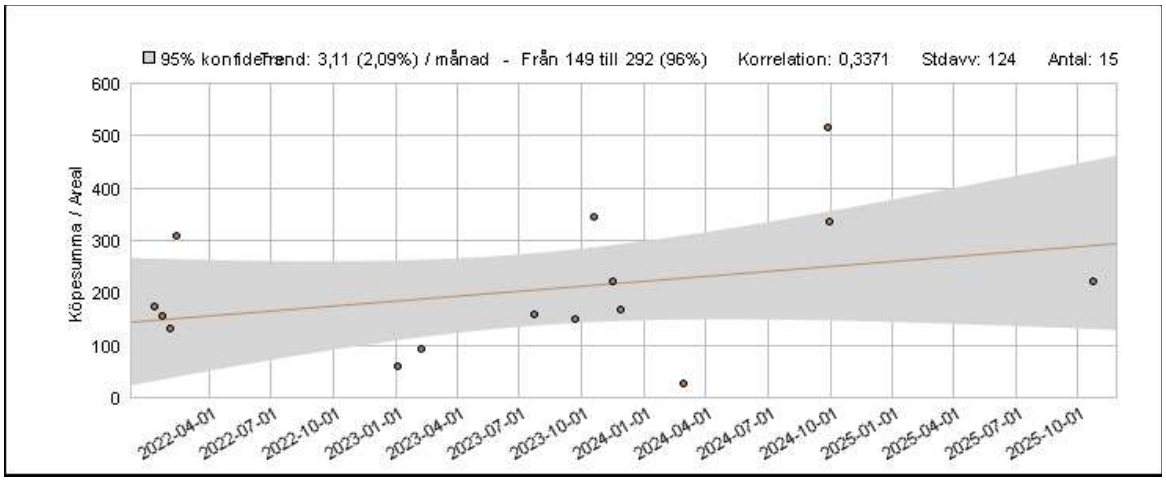


8.2 Ortsprisanalys

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/Areal. Källa: UCBV

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

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 210 med areal tomt 1 063 - 1 730 m² under perioden 2023-07-24 och framåt.

Sökningen genererade 7 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 240 000 - 600 000 kr. I relation till arealen varierar köpeskillingen mellan 151 - 517 kr/m² med medel 279 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,9 - 3,0 med medel 1,5, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Leksand	Västanvik 86:15	2025-10-23	1 355	N	L	0,9	221	300 000
Leksand	Västanvik 50:8	2024-09-30	1 673	E	L	1,2	337	563 000
Leksand	Västanvik 59:7	2024-09-27	1 063	E	L	3,0	517	550 000
Leksand	Västanvik 86:15	2023-11-16	1 355	N	L	0,9	221	300 000
Leksand	Karlsarvet 24:6	2023-10-20	1 730	E	L	2,1	347	600 000
Leksand	Västanvik 50:9	2023-09-22	1 585	E	L	1,0	151	240 000
Leksand	Grytnäs 35:5	2023-07-24	1 718	E	L	1,1	160	275 000
Medel						1,5	279	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets goda läge med sjöutsikt medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga över medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 550 000 kr, motsvarande 477 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per oktober 2026

550 000 KRONOR

Femhundrafemtiotusenkronor

Bedömt värdeintervall 495 tkr - 605 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / markareal)	**477**
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	**1,33**

Falun 2026-10-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga I Foton utvändigt



Byggnader på fastigheten



Utsikt från värderingsobjektet

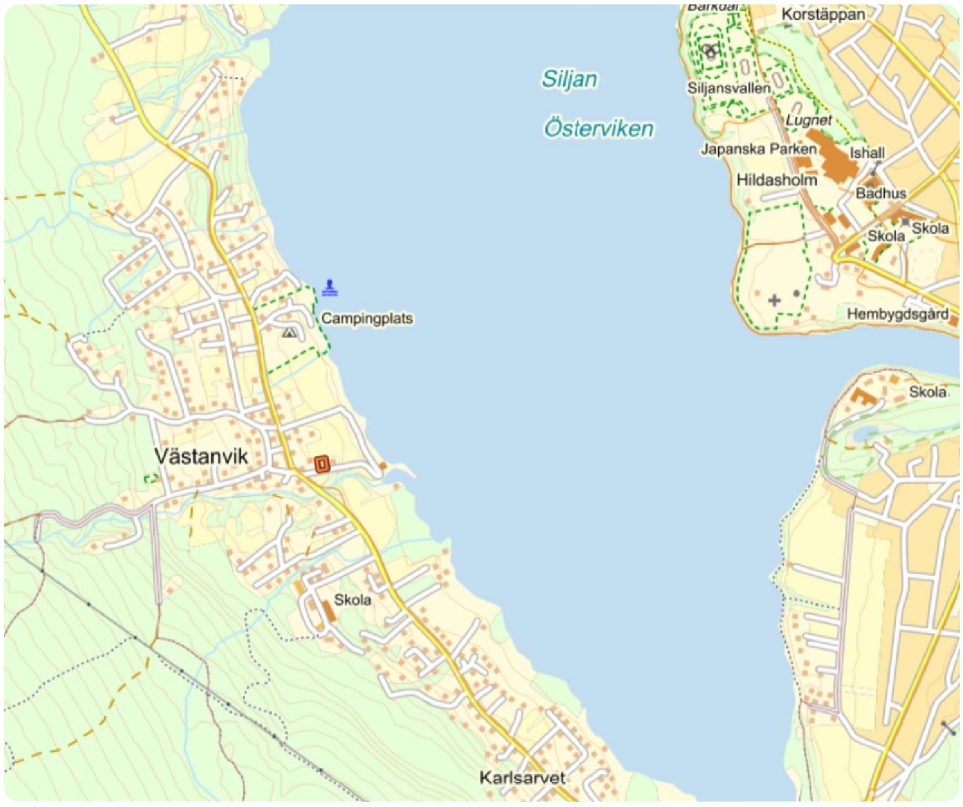


Tomtmark. Del av f.d. husgrund med murstock kvarstår efter brand.

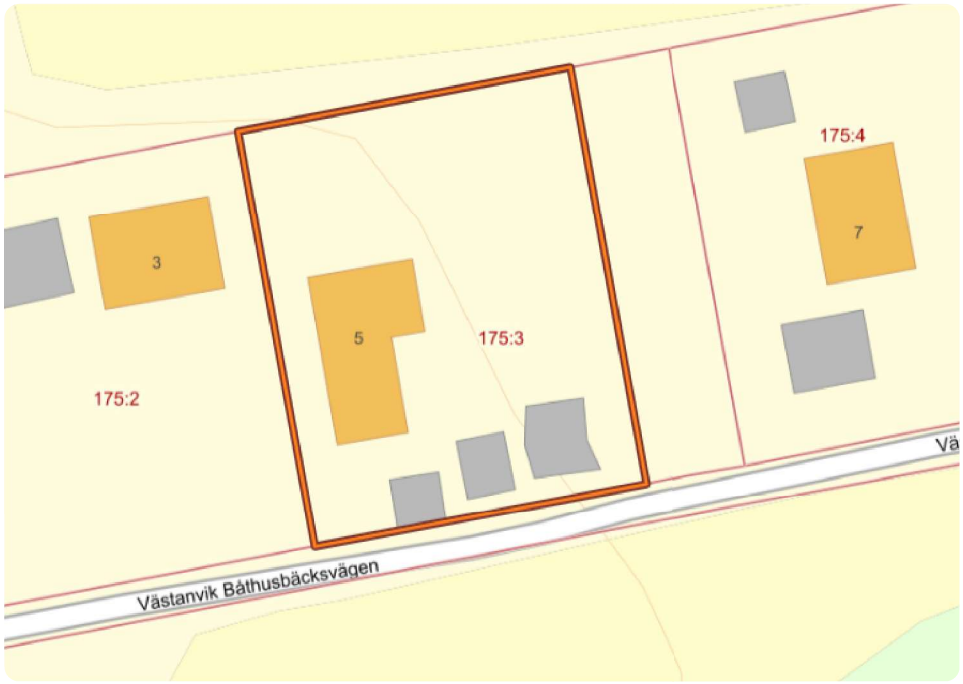


Värderingsobjektets infart.

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