

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Leksand

Fastighetsbeteckning

Nedre Heden 24:19

Värdetidpunkt

April 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Vitt tegel med bruna detaljer samt gräsmatta.

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	Leksand Nedre Heden 24:19	Lagfaren ägare	F-2497-24-20
Objektets adress	Klockarvägen 3 793 41 Insjön	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	April 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-04-07

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1974. Uppförd i 1 våning.
Boarea	94 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 342 kvm markareal. Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Insjön, ca 1,2 mil från Leksand, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av villaområde. Förskola och skola (F-6) finns i Insjön. Hälsocentral samt ytterligare utbud med service finns i Leksand.
Övrigt	Bostaden var kallställd och avflyttad vid besiktningstillfället. Det finns även ett vidbyggt garage med gästrum samt friggebod på tomten.

Marknadsvärde

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

1 360 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 280 000 – 1 440 000 kronor

Kr/kvm Boarea	14 468 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,04
---------------	---------------	------------------------------------	------

Sandviken 2025-04-17

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Johan Hernblom

Civilingenjör och
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 Johan Hernblom i närvaro av personal från kronofogden och utan närvaro av fastighetsägare. 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	Kommunalt vatten
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Information ej erhållits men till synes ansluten (vardagsrum).
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i en våning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1974
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta Trä Vitt tegel/brunmålad träpanel på kortsidornas överdel 2-glas. Äldre. Bruna Betongpannor Direktverkande el och luftvärmepump. Självdraagsventilation och mekanisk frånluft i vissa delar.
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, gästtoalett, kök, vardagsrum med utgång till inglasad altan, tre sovrum, wc/dusch samt tvättstuga
Kök	Utformning	Vinkelkök med matplats. Normalt skick. Normal standard
	Utrustning	Vita marmormönstrade skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Electrolux), kyl (Cylinda), frys (LG) samt diskmaskin (Cylinda).
Hygienrum 1	Ytskikt	WC/Dusch. Vägg med våtrumstapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett, duschkabin och pax-fläkt.
Hygienrum 2	Ytskikt	WC. Vägg med tapet. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Bosch)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målat
	Tak	Vita takskivor
Övrigt		Bostadsbyggnaden var kallställd vid besiktningstillfället. Funktions- och täthetskontroll av vattenledningar rekommenderas.
Standard/skick		Byggnad med normal standard i normalt skick, dock visst underhållsbehov såväl invändigt som utvändigt, bl a ofärdigt altanbygge, en del äldre ytskikt invändigt, översyn fönster m.m.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Byggnad 2		Vidbyggt garage med slagport, träfasad och papptak. Byggnaden innefattar även ett inrett rum med egen entré, försett med elradiator och vägguttag. Normal standard i normalt skick. Total byggnadsarea ca 25 kvm.
Byggnad 3		Friggebod med liggande rödmålad träpanel och papptak. Ej invändigt besiktad. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 304 000 kr, varav byggnad 914 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 390 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 190 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ledningsrätt. Akt: 2029-2653.1 Ändamål: Vatten och avlopp, last. Nyttjanderätt område, Akt: 79/4931. Ändamål: Okänt.
Övrigt		
Någon särskild pantbrevs- eller servitutsutredning m.m. har inte utförts.		

Övrigt	
Energideklaration	Energideklaration utförd: 2024-12-24. Källa: Boverket
Försäkring	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var huvudbyggnaden utan möbler och garaget belamrat med diverse 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 tomten. 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 2022-05-19 och framåt med en boarea mellan 80 och 120 kvm samt en tomtareal mellan 1 016 och 1 536 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen och byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 1 400 000 – 2 650 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 12 500 – 26 187 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,05 – 2,24, med en genomsnittlig nivå på 1,42 den senaste tiden.

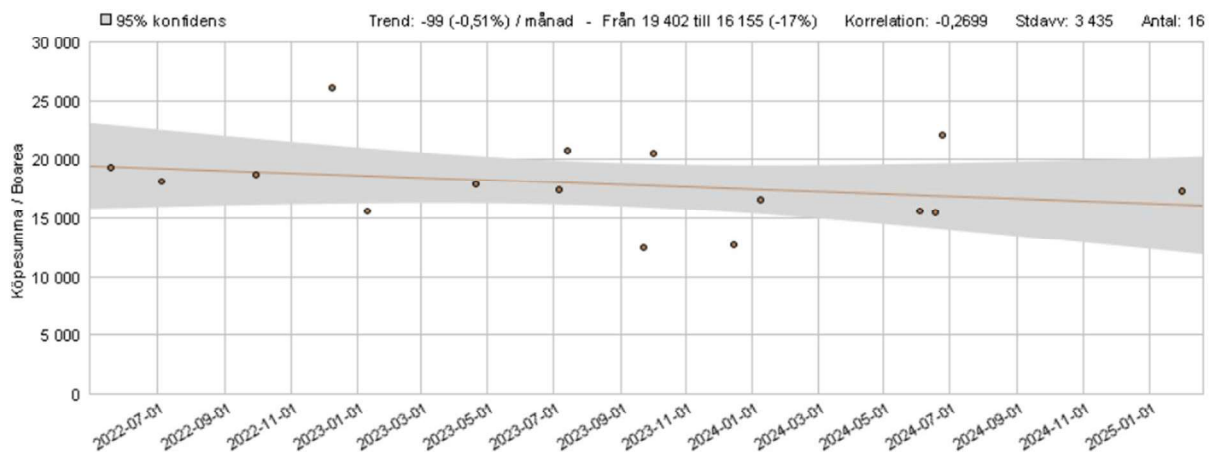


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge för området. Byggnaden med normal standard som moderniserats med luftvärmepump. Avstannad renovering av inglasad altan och visst underhållsbehov föreligger. Kallställt vid besiktningsstillfället. Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas något under den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto. Inrett rum i del av garaget med separat ingång.



Foto, Huvudbyggnad, vit tegelfasad, inglasad altan med anslutande trädäck.

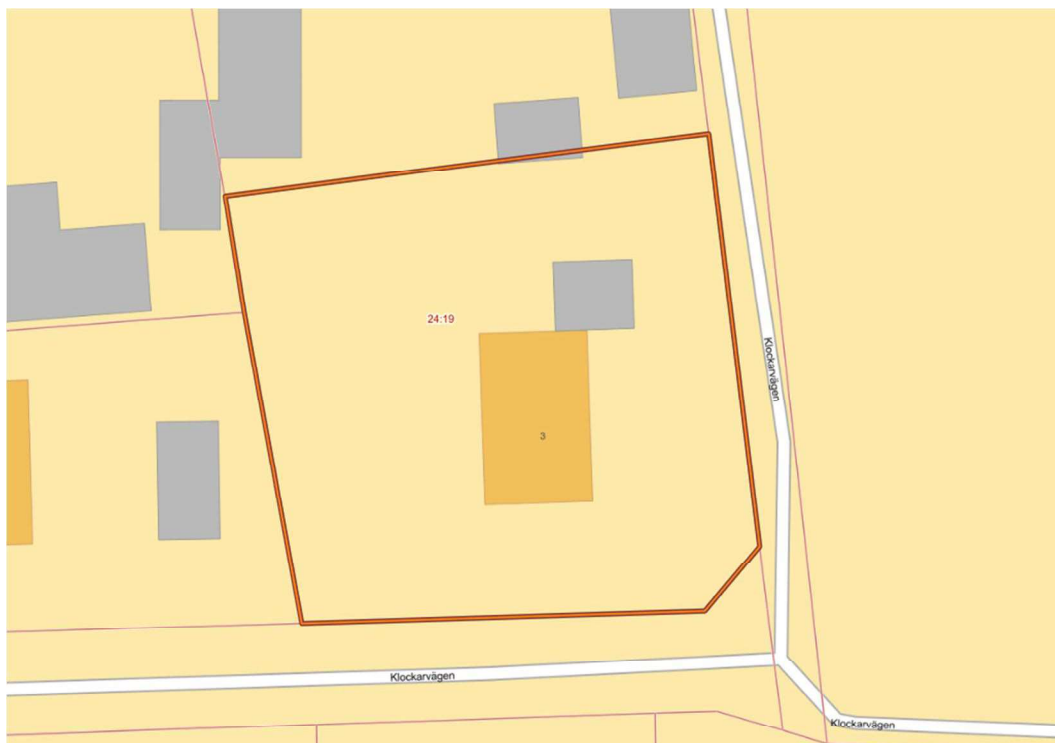


Foto. Friggebod med rödmålad träfasad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

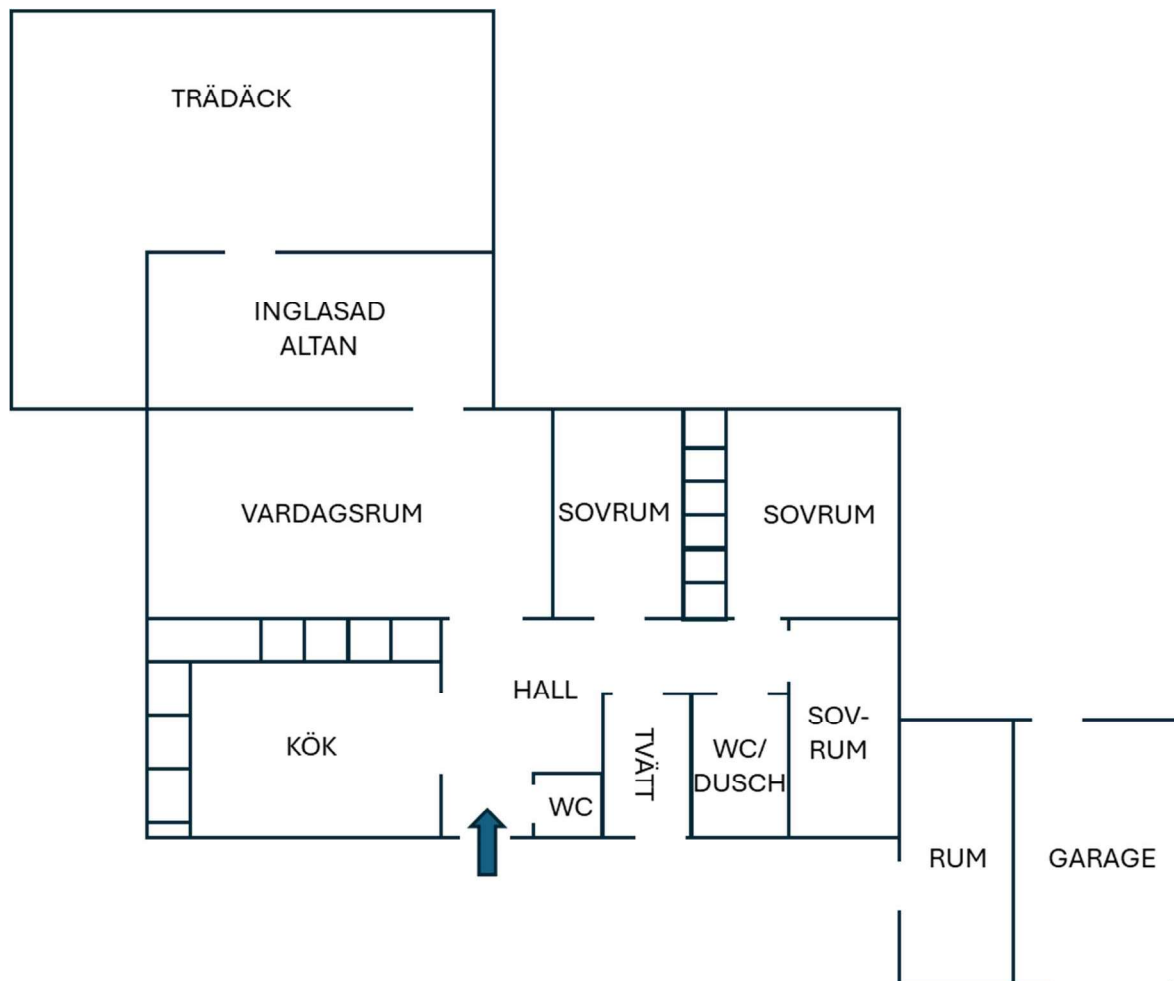


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-04-15

Fastighet

Beteckning Leksand Nedre Heden 24:19	UUID: 909a6a79-4386-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2022-05-31
Nyckel: 200150492	Län- och kommunkod 2029	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-28
Distrikt Ål Socken: Ål	Distriktskod 217031	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-14

Adress

Adress Klockarvägen 3 793 41 Insjön	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6726350.6	505558.5	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal	
Totalt	1 342 kvm	1 342 kvm		

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-01-31, 274 320 sek. beslutsnr 1224335339	2024-02-01	D-2024-00034162:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 3323d3c0-78BF-4FF3-85B1-D0E7513C10F7		
Utmätning 2024-01-31, 274 320 sek. beslutsnr 1224335172	2024-02-01	D-2024-00034163:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 3323d3c0-78BF-4FF3-85B1-D0E7513C10F7 Avser inteckning 10/10260 Avser inteckning 75/3125 Avser inteckning 75/3127 Avser inteckning d-2018-00136610:1		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-09-17	D-2024-00300965:1
Anmärkningar: Rättat d-2024-00389766:1		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-25, 1 055 636 sek jämte ränta och kostnader 01-654891-24	2024-11-27	D-2024-00400526:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 3323d3c0-78BF-4FF3-85B1-D0E7513C10F7 Avser inskrivet ägande fb02a4c4-A7F3-48E6-B71F-944EEED96B29 Avser inteckning 10/10260 Avser inteckning 75/3125 Avser inteckning 75/3127 Avser inteckning d-2018-00136610:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 1.190.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	88.200 SEK	1975-07-09	75/3125
2	25.200 SEK	1975-07-09	75/3127
4	761.600 SEK	2010-04-27	10/10260
5	315.000 SEK	2018-03-28	D-2018-00136610:1

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
3	Nyttjanderätt område	1979-08-29	79/4931

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	2029-2653.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd		

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Insjön del av(sydost om bangården)	1978-09-29	2029-P1978/8 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
135510-7				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2024	1.304.000 SEK	914.000 SEK	390.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 080932454.		
Taxeringsvärde 390.000 SEK	Riktvärdeområde 2029013	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 342 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 080933454.		
Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 914.000 SEK	Total standardpoäng 30
Bostadsyta 94 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 94 kvm
Nybyggnadsår 1974	Tillbyggnadsår	Värdeår 1974
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1975-05-30	20-ÅL-914 Akt
Ledningsåtgärd	2007-05-24	2029-2653 Akt
Inställd åtgärd eller förrättning	2022-05-31	2029-2019/18 Akt

Ursprung

Leksand Nedre Heden 24:16

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
W-Ål Heden Nedre 24:19	1992-11-25	2029-824	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet