

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Gagnef

Bodarna 20:40

November 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet.
Rödmålad träpanel med vita detaljer samt trädgård.

Företag

Adress

Värderingsinstitutet Norra AB

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

Hemsida

E-post

026-10 29 04

www.properate.se

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Gagnef Bodarna 20:40	Lagfaren ägare	F-2031-24-20
Objektets adress	Lillsvängen 7 785 60 Djurås	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	November 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-11-05

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1990. Uppförd i 1 våning.
Boarea	112 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 151 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta och träd. Trädgården är inramad med häck och trästaket.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 9 km söder om Gagnef och 2,4 mil väster om Borlänge, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsbebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i Djurås ca 2,8 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Borlänge.
Övrigt	Det finns även garagebyggnad

Marknadsvärde

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

1 800 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 700 000 – 1 900 000 kronor

Kr/kvm Boarea	16 071 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,1
---------------	---------------	------------------------------------	-----

Gävle 2024-11-18

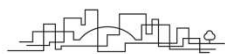
Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNNA

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 Amanda Karlborg i 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 inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Ja
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våningar
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1990
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Betongplatta Trä Träpanel 3-glas. Moderna. Vita Betongpannor Vattenburen via radiatorer. Frånluftvärmepump IVT (-09) Kamin Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, vardagsrum med utgång till inglasat uterum, kök, tvättstuga, badrum, 3st. sovrum.
Kök	Utformning	Vinkelkök med köksö. Med matplats. Modernt (-14)
	Utrustning	Vita skåpluckor. Spis (Samsung), fläkt (Franke), kyl/frys (Electrolux), diskmaskin (Cylinda).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre med kabin, wc och handfat från -14. Vägg med tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och duschkabin
Tvättstuga	Utrustning	TT (Electrolux), TM (LG)
Invändiga ytskikt	Golv	Laminat/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Bra skick. Nya staket i trädgården från -23. Viss svikt i altangolv i inglasat uterum.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Garage		Byggnad med träfasad och betongtak. Ansluten till el. Nyttjas som förvaring av lösöre. Normal standard, bra skick. Byggnadsarea ca 25 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 1 635 000 kr, varav byggnad 1328 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 307 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 368 500 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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	Försäkringsbolag LF Dalarna, enligt lämnad uppgift från fastighetsägare	
Handräckning	Vid besiktningen var bostaden normalt möblerad och garaget var 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 100 och 130.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 800 000 – 3 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 7 000 – 26 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till ca 16 000 kr/kvm bo. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,0 – 2,9, med en genomsnittlig nivå på 1,6 den senaste tiden.

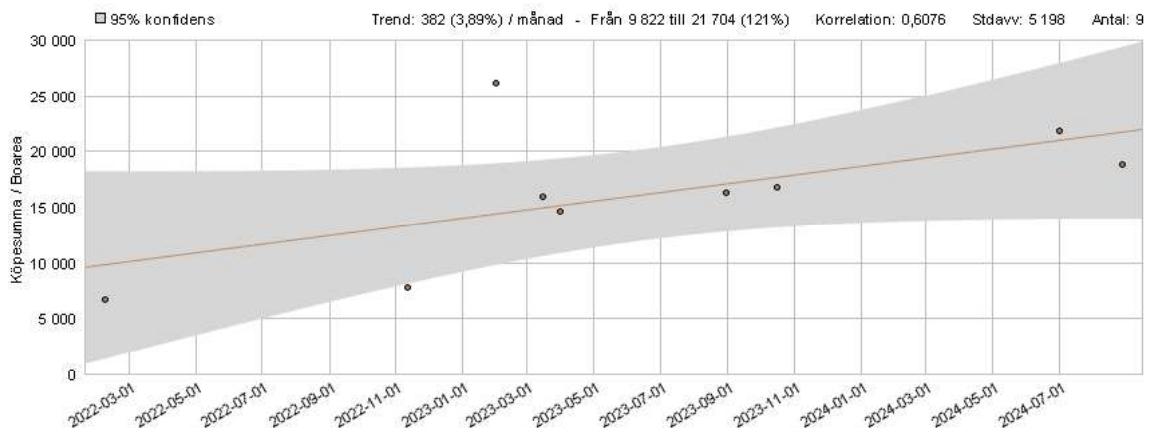


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra mikroläge i ett trevligt område. Byggnaden är äldre med normal standard. Bra skick. Värdet bedöms därav återfinnas omkring medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden. Inglasat uterum finns sammanbyggt med bostaden.

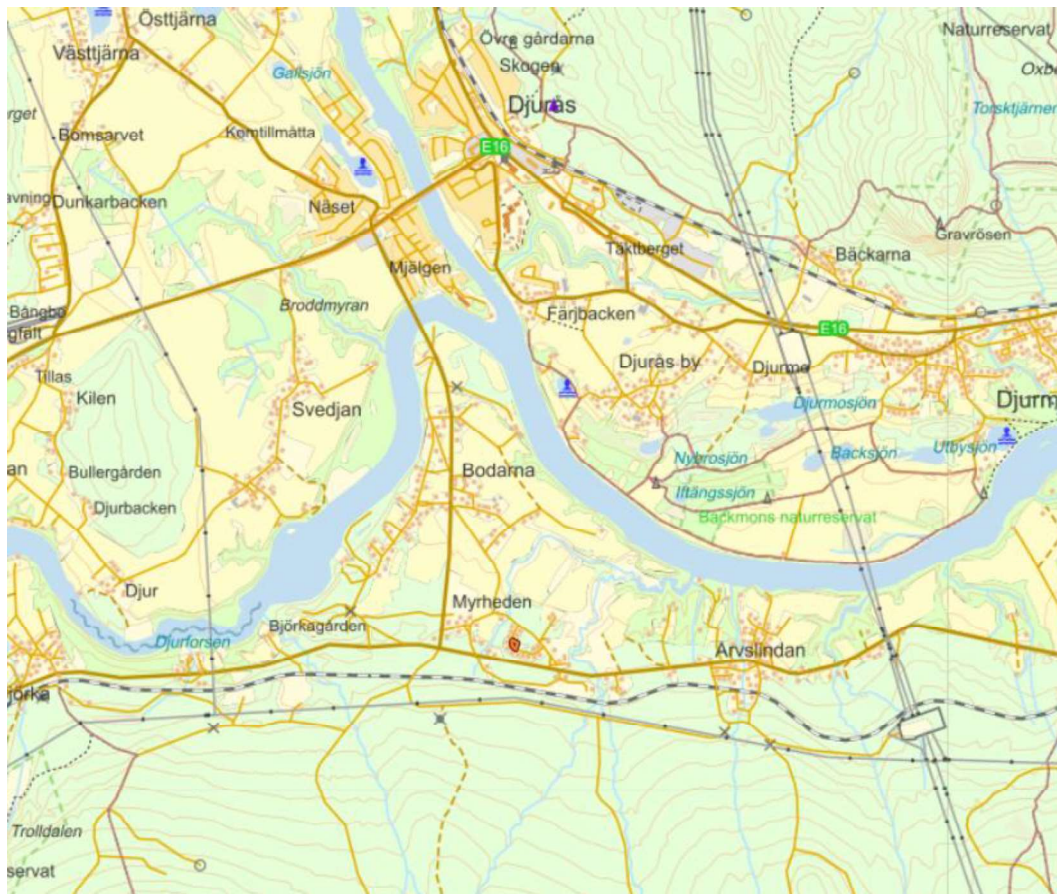


Foto, vy över fastigheten.



Foto, garage.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

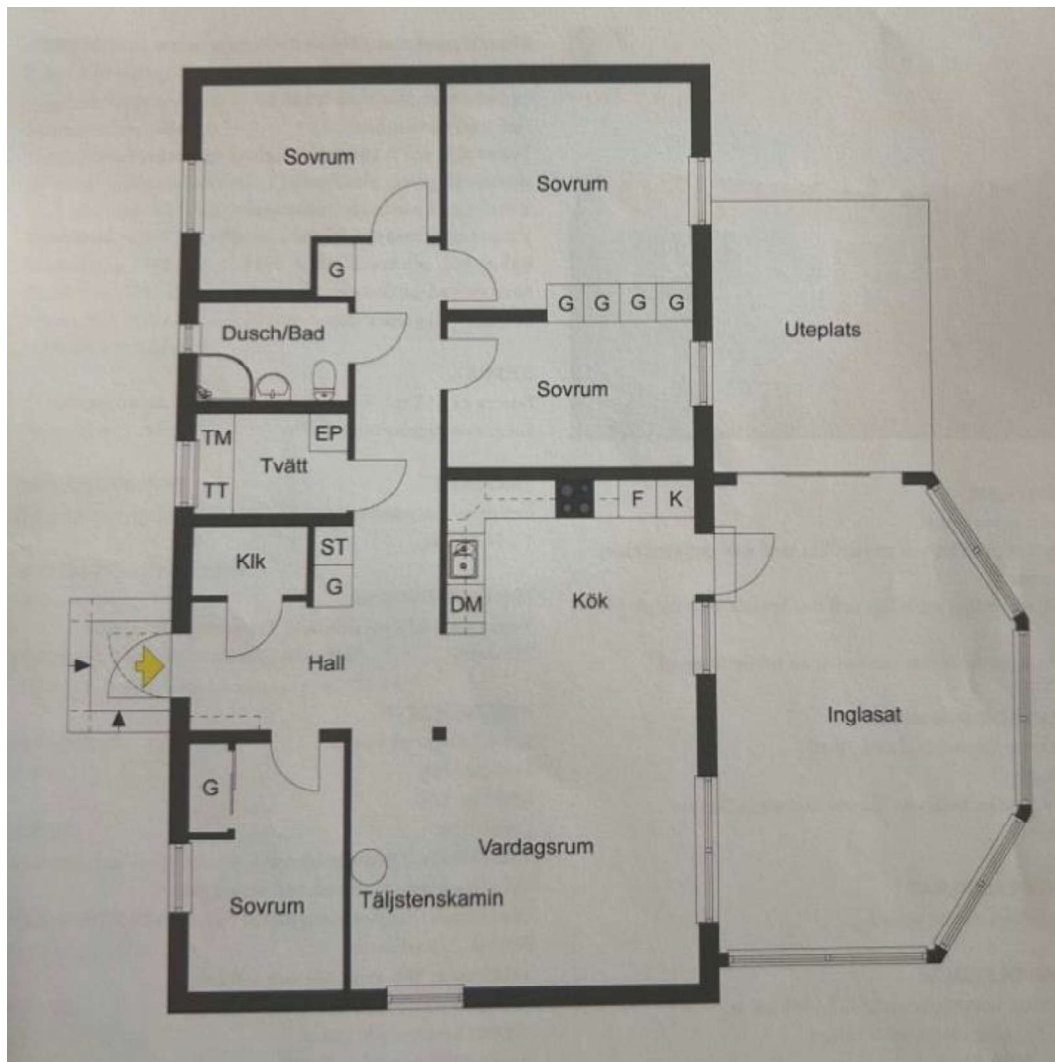


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

astighet

Beteckning Gagnef Bodarna 20:40	UUID: 909a6a78-b002-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1998-01-21
Nyckel: 200112728	Län- och kommunkod 2026	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-23
Distrikt Gagnef Socken: Gagnef	Distriktskod 217020	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-04

Adress

Adress Bodarna Lillsvängen 7 785 60 Djurås	
--	--

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6710871.1	507397.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 151 kvm	1 151 kvm	
1	1 151 kvm	1 151 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-18, 678.386 sek, dnr 12245310417	2024-10-22	D-2024-00350749:1
Anmärkningar: Avser inteckning d-2015-00419041:3		
Utmätning 2024-10-18, 678.386 sek, dnr 12245310334	2024-10-22	D-2024-00350747:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 1.368.500 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	1.147.428 SEK	2009-09-15	09/25669
2	221.072 SEK	2015-09-23	D-2015-00419041:3

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Bodarna 11:8 m fl del av(myrheden)	1980-09-24 Genomf. start: 1987-07-01 Genomf. slut: 1992-06-30	2026-P1980/5 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
176557-0				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	1.635.000 SEK	1.328.000 SEK	307.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 042615453.

Taxeringsvärde 307.000 SEK	Riktvärdeområde 2026007	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 151 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
Antal lika 1		

Värderingsenhet småhusbyggnad 042616453.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 1.328.000 SEK	Total standardpoäng 28
Bostadsyta 112 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 112 kvm
Nybyggnadsår 1990	Tillbyggnadsår	Värdeår 1990
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1981-04-03	20-1981/94 Akt

Ursprung

Gagnef Bodarna 20:25

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Gagnef Bodarna 20:40	1992-11-25	2029-824 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora Telefon: 0771-63 63 63
--------------	--

Källa: Lantmäteriet