

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Orsa

Fastighetsbeteckning

Stackmora 32:21

Värdetidpunkt

Mars 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träfasad med vita detaljer, infart via staket, entréer.

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	Orsa Stackmora 32:21	Lagfaren ägare	F-422-25-20
Objektets adress	Stackmora Stackmoravägen 117 794 93 Orsa	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Mars 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-27

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1947 och tillbyggnadsår 1985. Uppförd i 2 våningar samt källare.
Boarea	118 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök.
Biarea	278 kvm (enligt taxeringen), fördelat på butiksytor, kök, kontor, källarutrymmen m.m.
Tomtmark	1 720 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av asfalterad infart med parkeringsplatser samt trädgård.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Stackmora, ca 4 km från Orsa centrum och ca 2 mil från Mora, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av enstaka villor och naturmark. Förskola, skola och hälsocentral finns i Orsa. Ytterligare utbud med service finns i Orsa och Mora. Bussförbindelser i närheten.
Övrigt	Trä staket mot väg. Det finns även en lekstuga på tomten.

Marknadsvärde

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

1 200 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 100 000 – 1 300 000 kronor

Kr/kvm Boarea	10 169 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,97
---------------	---------------	------------------------------------	------

Söderhamn 2025-03-03

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom

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 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 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 Peder Lindblom i närvaro av fastighetsägarna. 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	Enskilt vatten (enl taxeringen). Enligt ägarna gemensamt vatten i byn via en förening. Teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
Bredband (fiber)	Indraget till tomten (bakom lekstugan), dock ej indraget till byggnaden.
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 2 våningar samt källare.
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1947/1985
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	källargrund Trä Träpanel 2-glas. Äldre Plåt, korrugerad Vattenburen via radiatorer. Ved-/pelletspanna med ackumulatortankar, VVB. Luftvärmepump på 1 tr som skyddsvärme. Självdraagsventilation Beträffande eldstäder (panna i kv) kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt.
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Separata källarutrymmen för bostad och butik, båda med invändig access. Butik: 2 st förråd och utgång (f.n. blockerad utifrån). Bostad: Pannrum, tvättstuga, förråd och matkällare. Entréplan (butik) med 2 st butiksytor med separata entréer, kök, 2 st kontor och wc. Våning 1 trappa (bostad) med hall, tvättstuga, wc/dusch, kök, vardagsrum och 3 sovrum.
Kök	Utformning Utrustning	Kök med köksö. Med matplats. Normal standard i normalt skick. Ljusa skåpluckor. Spis/ugn (dubbelugn, Husqvarna), fläkt (kåpa ovan köksö med spis), separata kyl- & frysskåp (Siemens) samt diskmaskin (Cylinda).
Hygienrum - 1 tr	Ytskikt Utrustning	Modernt WC/Dusch. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ, toalett, duschalkov och handukstork (vattenburen).
Tvätt m.m. - 1 tr	Ytskikt Utrustning	Målade väggar. Golv med plastmatta. Planerad wc i detta utrymme, se ritningar. Torktumlare. 2 golvbrunnar.
Hygienrum - bv	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Målade väggar. Golv med klinker. Förrum med tvättställ. Tvättställ och toalett.
Tvättstuga - kv	Utrustning	Tvättbänk, tvättmaskin (Electrolux), torktumlare (Whirlpool). VVB.
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Plastmatta/trä/textil Tapet/väv/målade Panel/vita takskivor
Övrigt		Balkong
Standard/skick		Äldre delvis moderniserad byggnad med normal standard. Till synes välvårdad invändigt, visst slitage bl a färgsläpp på

	fönsterbräddor i trä m.m. Eftersatt underhåll främst utvändigt, behov av översyn/målning fasad, fönster m.m.
--	--

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Byggnad 2	Byggnad med trä fasad och tjärpappptak. Sämre skick. Byggnadsarea ca 5 kvm.
-----------	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.	
	Taxeringsvärde/år	1 237 000 kr, varav byggnad 992 000 kr, varav mark 245 000 kr.	Tax.år: 2024
Pantbrev		Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 900 000 kr.	
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2	
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.	
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.	
Övrigt		Gemensamt vatten i byn, enligt ägarna. Ev uppgift om avgift till vattenförening saknas.	
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 besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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 i området kring värderingsobjektet från 2021-04-01 och framåt med en boarea mellan 62 och 133 kvm samt tomtareal mellan 650 och 4 476 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen samt byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 600 000 – 3 150 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 9 090 – 29 439 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,5 – 3,8, med en genomsnittlig nivå på 2,3 de senaste ca 2 åren.

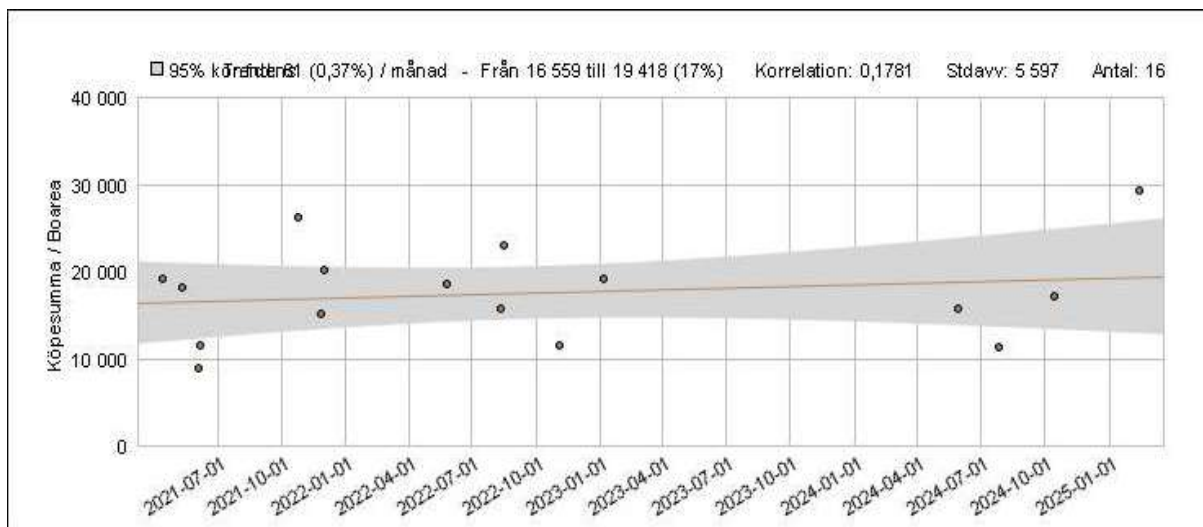


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge, närhet till Orsa centrum och pendelavstånd till Mora. Äldre delvis moderniserad byggnad med normal standard och visst eftersatt underhåll, främst utvändigt. Bostad med verksamhetslokaler i en och samma byggnad. Uppvärmning via pellets/ved inkl. ackumulatortankar. Stor plan tomt.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, södra sidan, butiksentré, rödmålad fasad med vita detaljer, trä staket.



Foto, huvudbyggnad, baksida, rödmålad fasad med vita detaljer, fruktträd.



Foto, huvudbyggnad, östra sidan, rödmålad fasad med vita detaljer, snötäckt mark.



Foto, vy från balkong, trädgård och enskilda villor.

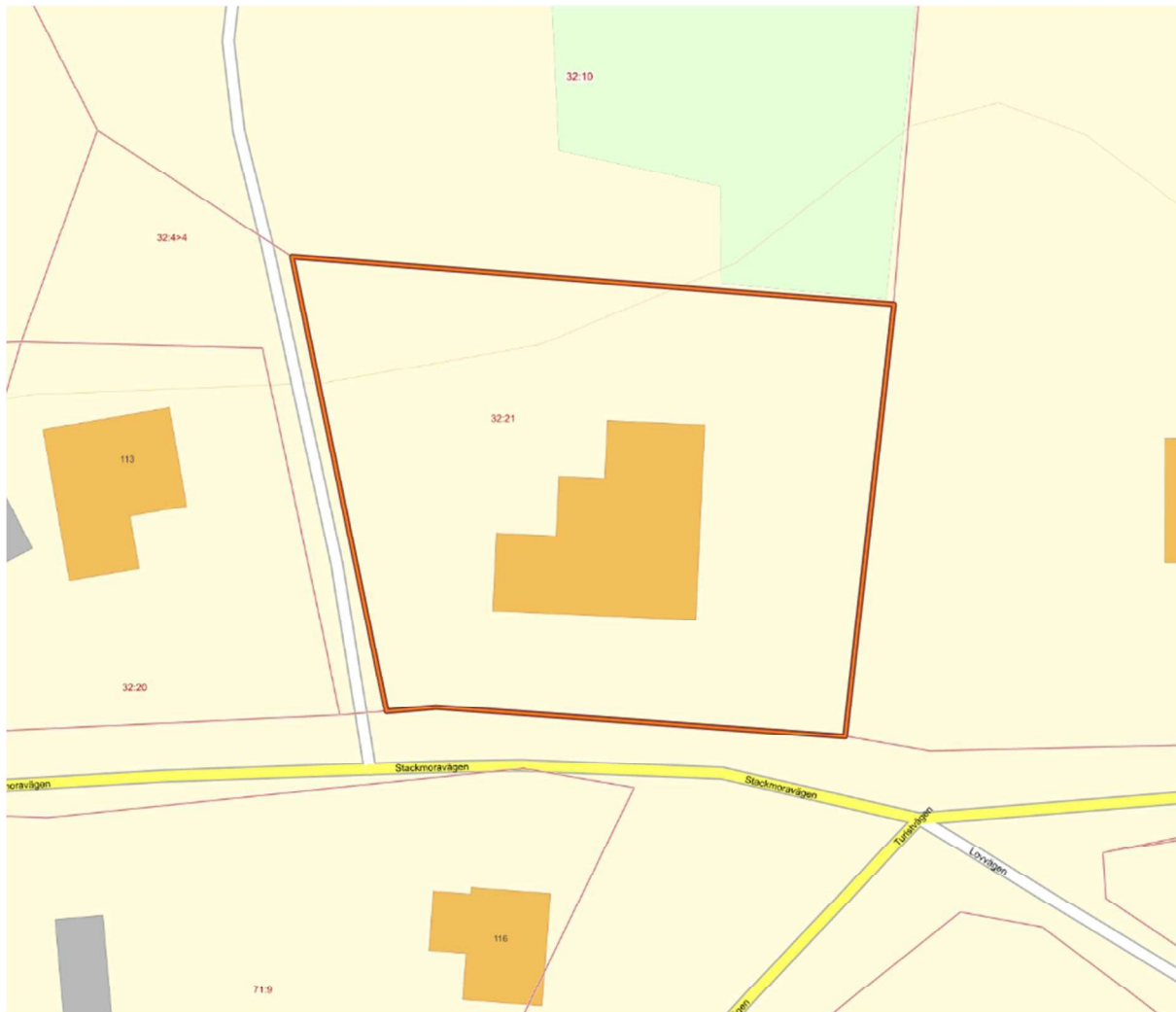


Foto, lekstuga, rödmålad fasad.

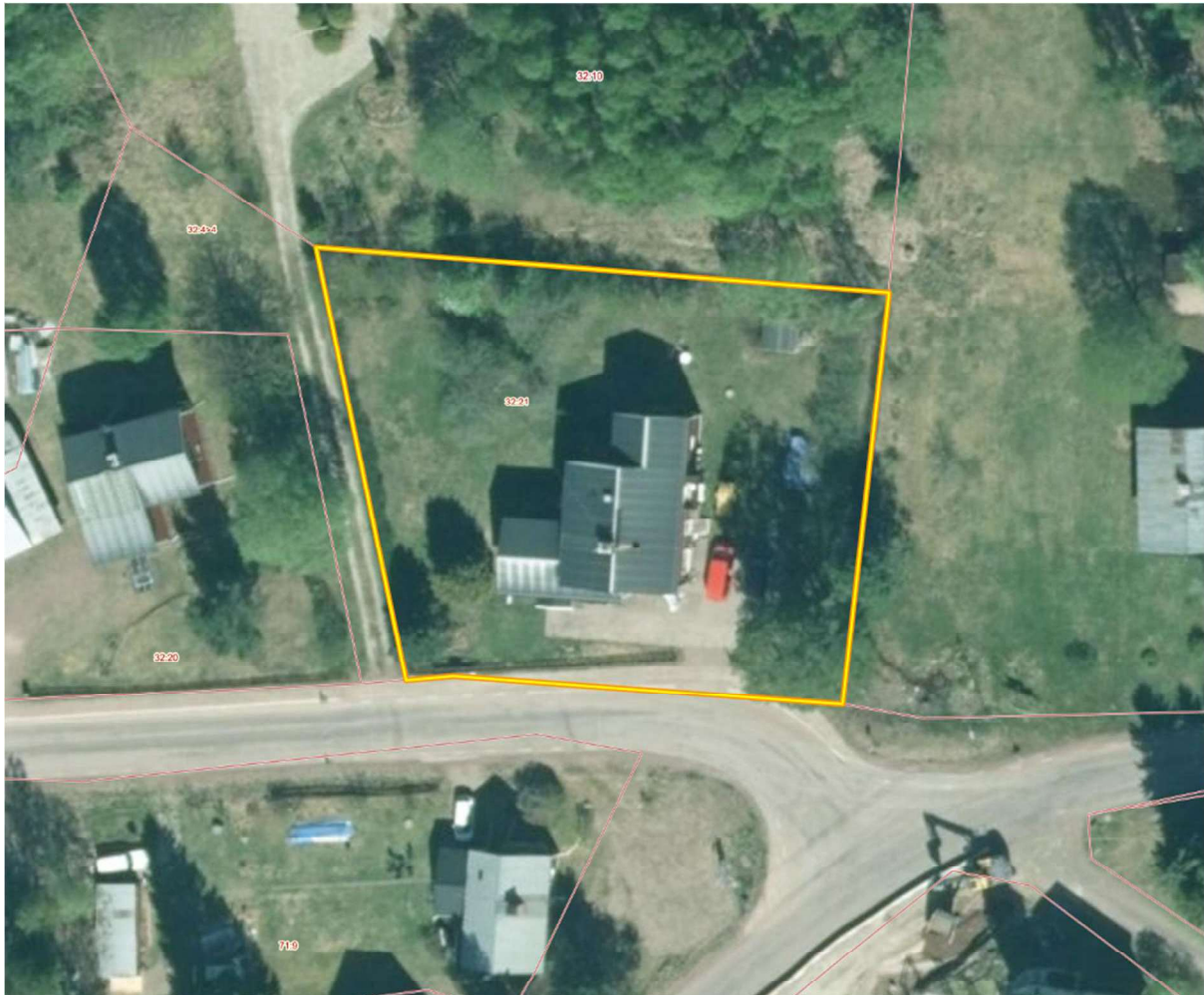
Kartor



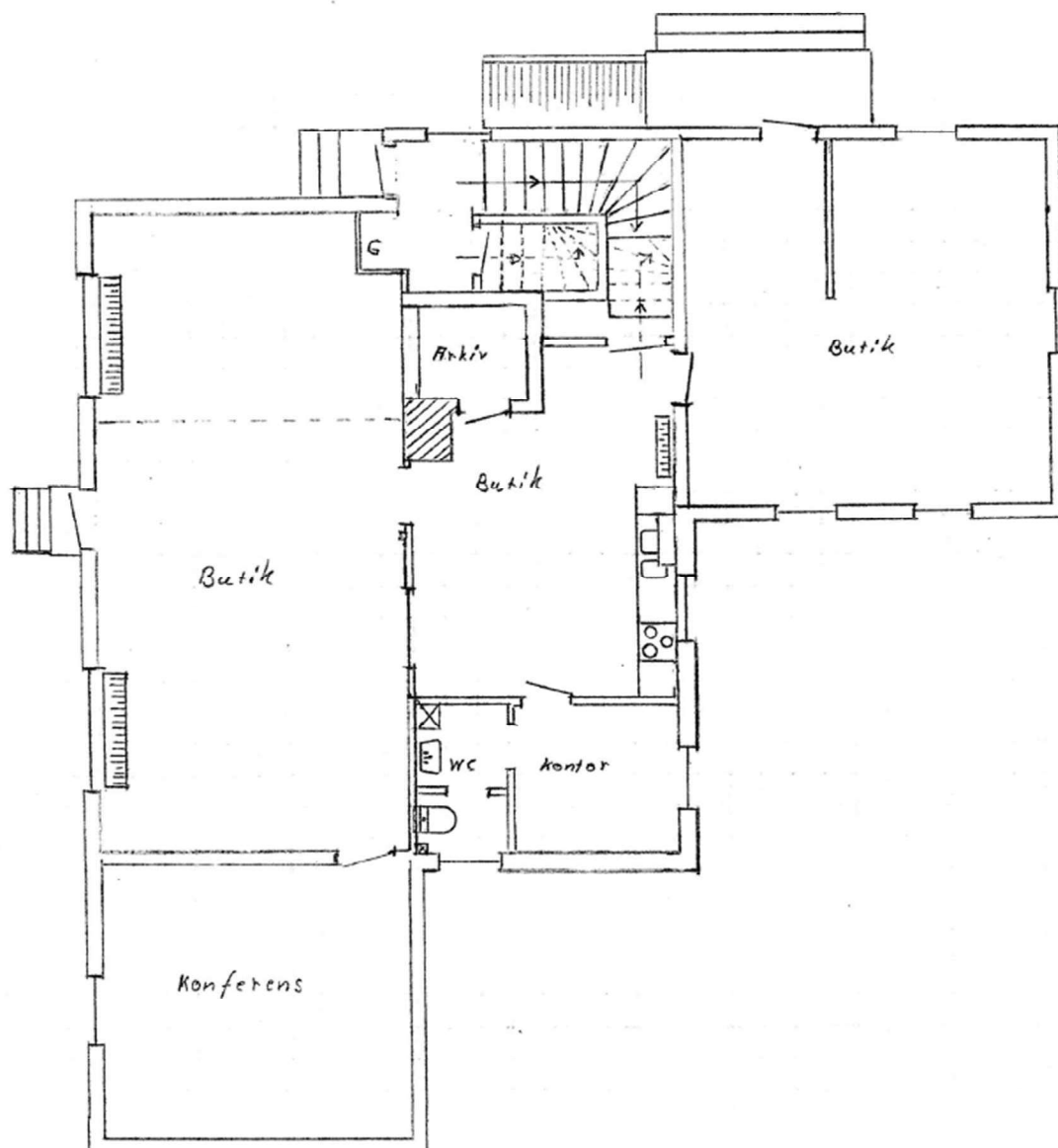
Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



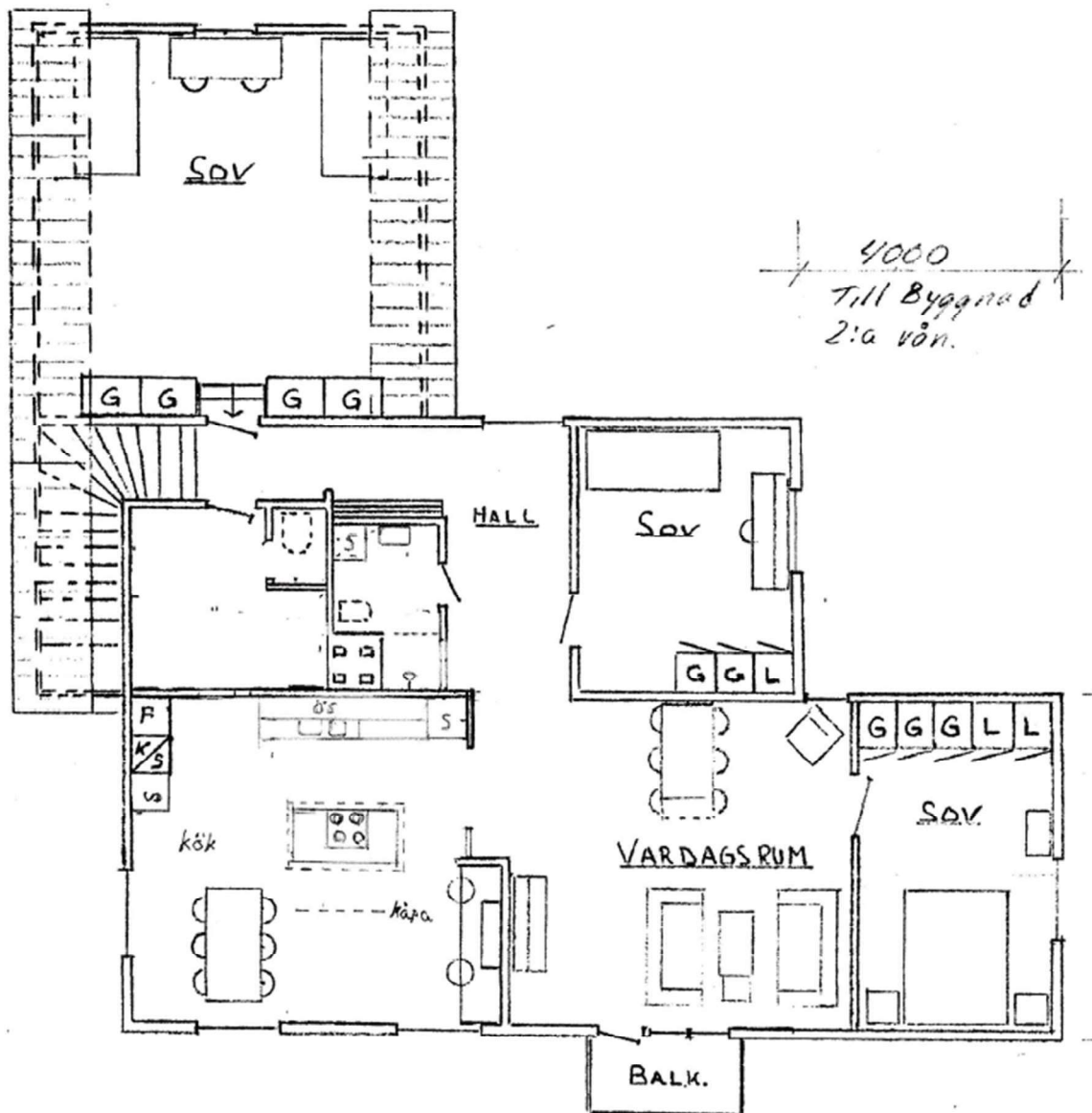
Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, bottenvåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, våning 1 tr. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-02-26

Fastighet

Beteckning Orsa Stackmora 32:21	UUID: 909a6a7b-73b2-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2006-04-25
Nyckel: 200293906	Län- och kommunkod 2034	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-11
Distrikt Orsa Socken: Orsa	Distriktskod 217048	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-26

Adress

Adress Stackmora Stackmoravägen 117 794 93 Orsa	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6777629.5	482947.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 720 kvm	1 720 kvm	

Lagfart

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-04, 925 593 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12245061747	2024-10-07	D-2024-00328551:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 2862aa7a-2411-4A0D-80F6-7A7526792FAF		
Utmätning 2024-10-04, 925 593 sek jämte ränta och kostnader, beslutsnummer 12245061937	2024-10-07	D-2024-00328552:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 2862aa7a-2411-4A0D-80F6-7A7526792FAF		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-11-08	D-2024- 00376028:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 900.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	155.000 SEK	1985-03-27	85/1434
2	252.000 SEK	1985-11-27	85/5593
3	18.000 SEK	1985-11-27	85/5594
4	90.000 SEK	1985-11-27	85/5595
5	103.000 SEK	1989-10-18	89/6050
6	27.000 SEK	1989-12-06	89/7453
7	155.000 SEK	2005-12-19	05/39471
8	100.000 SEK	2008-01-16	08/1638

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
204404-1
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.237.000 SEK	992.000 SEK	245.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 050365456.

Taxeringsvärde 245.000 SEK	Riktvärdeområde 2034003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 720 kvm	Strand (Inte strand eller	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Kommunalt avlopp

	strandnära) mer än 150 m	
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 050366456.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 992.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 118 kvm	Biutrymmesyta 278 kvm	Värdeyta 138 kvm
Nybyggnadsår 1947	Tillbyggnadsår 1985	Värdeår 1974
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	1947-10-09	20-OSJ-2133 Akt
Legalisering, äganderättsutredning	1983-01-21	20-1982/2063 Akt
Tekniska åtgärder		
Återställande av gränsmärke	2006-04-25	2034-1676 Akt

Ursprung

Orsa Stackmora 32:4

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
W-Orsa Stackmora 32:21	1994-06-08	2062-1200	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet