

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Malung-Sälen

Östra Utsjö 7:10

Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Tegelfasad med vita detaljer samt högbevuxen 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	Malung-Sälen Östra Utsjö 7:10	Lagfaren ägare	F-1160-25-20
Objektets adress	Östra Utsjö 59, 782 91 Malung	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-06-10

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1959. Uppförd i 1 1/2 våning samt vind
Boarea	96 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	38 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 988 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av bevuxen tomtmark. Sjöutsikt.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 5 km söder om centrala Malung och 7 mil till Mora, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse. Förskola, skola, hälsocentral och service finns i Malung ca 5 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Mora.
Övrigt	Det finns även en jordkällare.

Marknadsvärde

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

450 000 kronor

Bedömt värdeintervall 375 000 – 525 000 kronor

Kr/kvm Boarea	4 688 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,87
---------------	--------------	------------------------------------	------

Gävle 2025-06-16

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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 personal från kronofogden/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. Vind kunde ej beträdas. Vindstrappa saknades.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglöv	Information ej erhållits
El	ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten, enligt taxeringsuppgifter. Vatten avstängt vid besiktningstillfället.
Avlopp	Kommunalt avlopp, enligt taxeringsuppgifter.
Bredband (fiber)	Nej
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 1/2 våning samt vind
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1959
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund Trä Tegel/puts 3-glas. Nya, vita Tegelpannor/Plåt (över garage och entré). Trasiga tegelpannor noterades. Vattenburen via radiatorer. Värmepump Nibe. Moderna radiatorer. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Entréplan med hall, wc, kök, vardagsrum, tvättstuga och garage Våning 1 trappa med hall, 3st. sovrum, klädkammare och badrum under pågående renovering.
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Under pågående renovering. Köksstomme och köksluckor ej färdigmonterade. Fläkt, diskho och induktionshäll saknas.
	Utrustning	Vita skåpluckor. Ugn (Siemens), mikro (Siemens) kyl/frys (Siemens).
Hygienrum	Ytskikt	Äldre WC under pågående renovering. Golv och vägg delvis rivet. Vägg med målade ytor. Golv med spånskivor/plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Hygienrum	Ytskikt	Modernt. Under pågående renovering. Vägg med kakel. Golv med klinker. Ytskikt till stor del färdigställt. Listverk, innerdörr och utrustning saknas.
	Utrustning	Saknas. Golvbrunn finns. Förberett för dusch, toalett och tvättställ.
Tvättstuga	Utrustning	TM, dusch, bastu
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Målat
Standard/skick		Äldre byggnad under pågående renovering. Nya fönster. Modernt värmesystem. Nedervåningen i eftersatt underhåll. Rivning påbörjad. Återuppbyggnad i kök påbörjad. Till stor del nyrenoverat på övervåningen. Listverk, innerdörrar, trösklar mm saknas. Fuktfläckar på innertak i ena sovrummet. Vidare undersökning rekommenderas. Takfönster i äldre skick.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Jordkällare		Jordkällare. Anslutningar saknas.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 519 000 kr, varav byggnad 330 000 kr, varav mark 189 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 1 st pantbrevsinteckningar om totalt 137 160 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	Information saknas
Handräckning	Vid besikten var huvudbyggnaden utan möbler. Förråd och del av tomten belamrat med diverse lösöre. 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 2022-06-01 och framåt med en boarea mellan 60 och 130 kvm, ej strandnära läge och standardpoäng under 30.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 200 000 – 1 400 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 2 000 – 15 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 0,4 – 3,6, med en genomsnittlig nivå på 1,9 den senaste tiden.

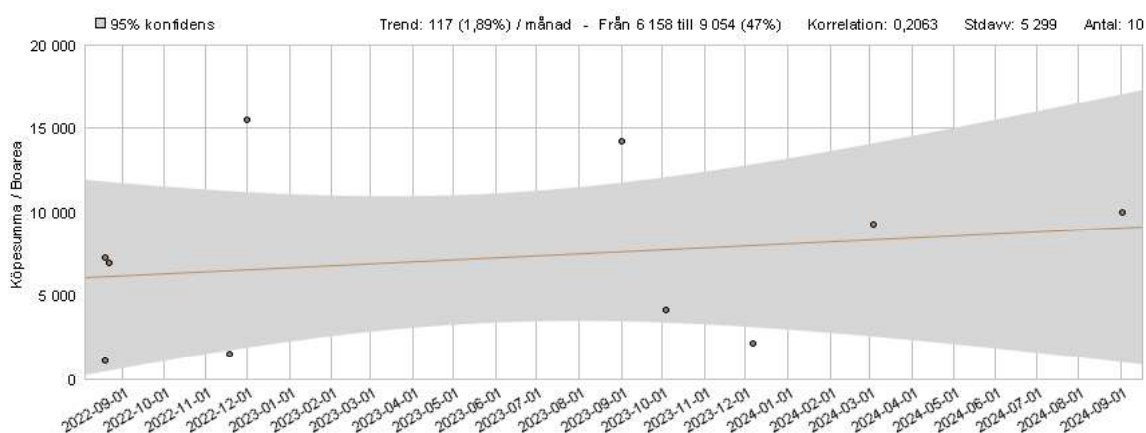


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Referensobjekten som sålts för 800 000 – 1 400 000 kr bedöms, utifrån bilder, ha varit i bättre skick än värderingsobjektet.

Värderingsobjektet är bebyggt med en äldre huvudbyggnad. Medelbra läge. Objektet såldes senast i december 2023 för 210 000 kr. Därefter har en del renovering gjorts; stora delar av ytskikt på övervåningen har renoverats, köksrenovering påbörjad, nya fönster och värmesystem. En stor del av renoveringen återstår. Tomten i eftersatt underhåll. Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre nivån och osäkerhetsintervallet bedöms större än normalt.

Bilaga 1

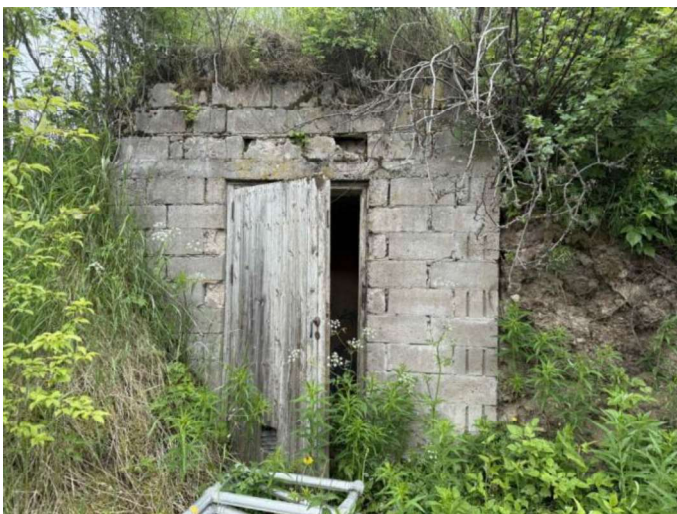
Foton



Foto, huvudbyggnadens entrésida. Garage byggd i vinkel.



Foto, byggnadens baksida.



Foto, jordkällare.

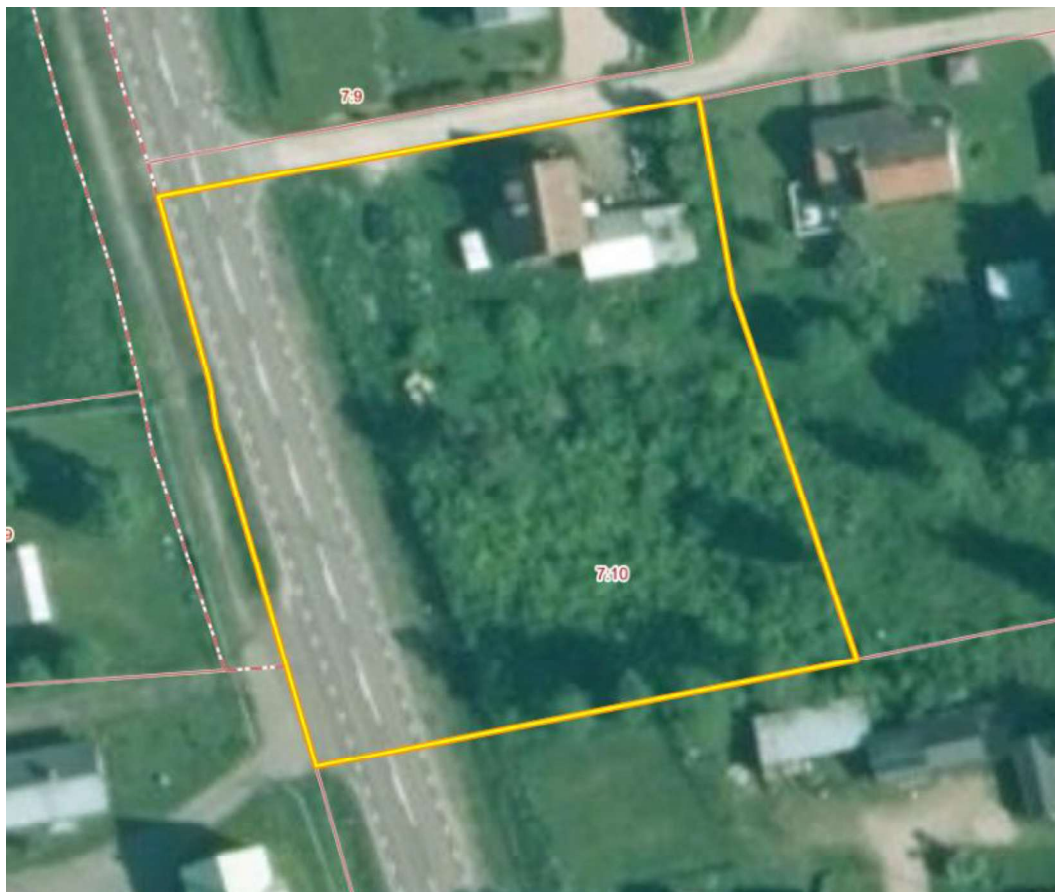
Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

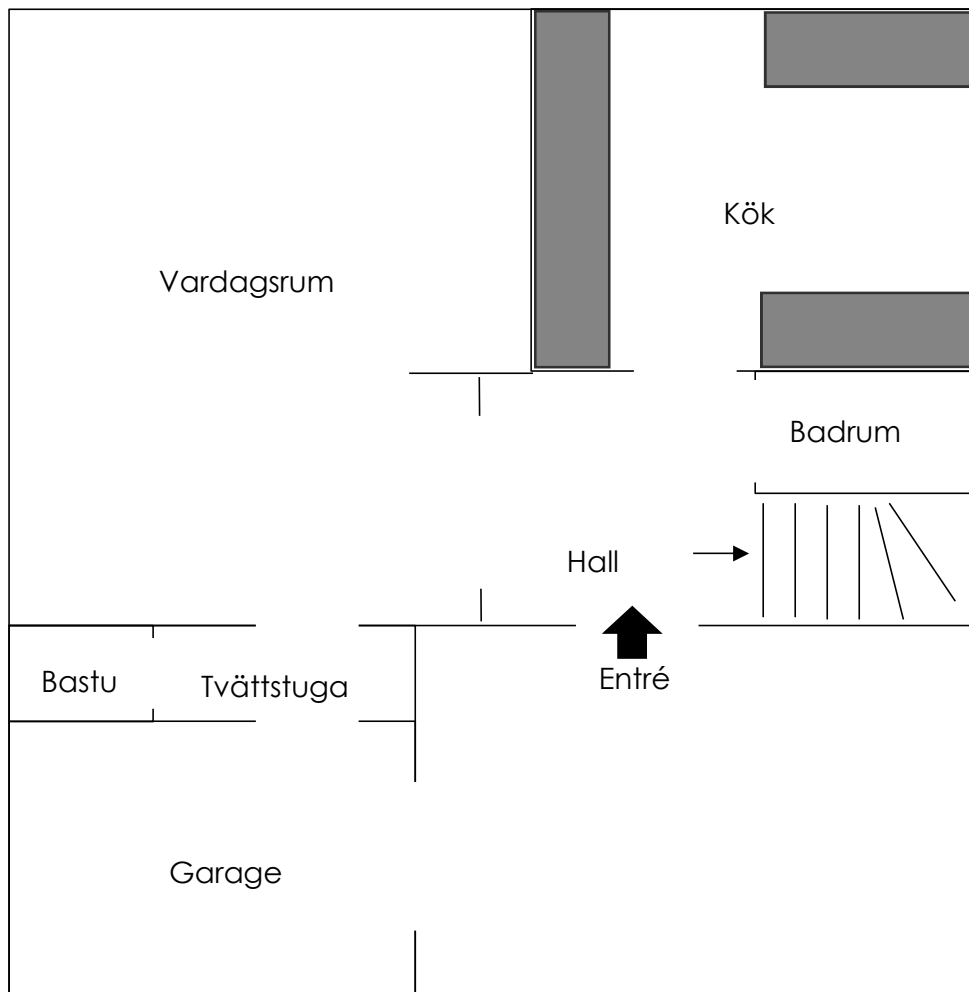


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

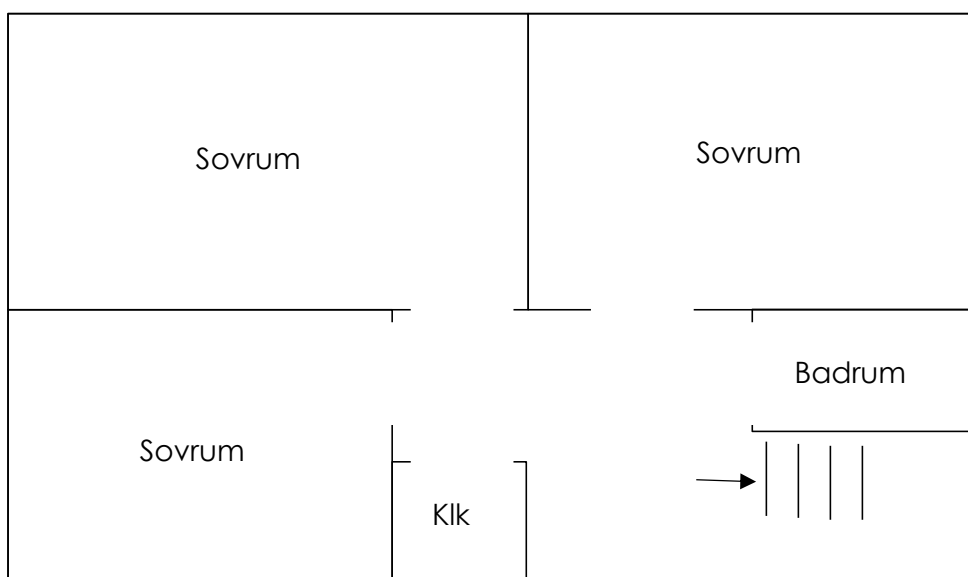


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma



Planritning, våning 2. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Malung-Sälen Östra Utsjö 7:10	UUID: 909a6a7c-34a5-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2010-08-17
Nyckel: 200343316	Län- och kommunkod 2023	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-05-02
Distrikt Malung Socken: Malung	Distriktskod 217018	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-04

Adress

Östra Utsjö 59
782 91 Malung

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6723472.6	431221.2	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 988 kvm	3 988 kvm	

Lagfart

Köp (även transportköp): 2023-12-06
Köpeskilling: 210.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-29, 546 242 kronor, beslutsnummer 12252518985	2025-04-30	D-2025-00149777:1
Utmätning 2025-04-29, 546 242 kronor, beslutsnummer 12252518860	2025-04-30	D-2025-00149778:1
Anmärkningar: Avser inteckning 86/1195		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 137.160 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	137.160 SEK	1986-05-07	86/1195

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Småhusenhet, bebyggd (220)

200939-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	519.000 SEK	330.000 SEK	189.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 042640456.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
189.000 SEK	2023004	Självständig
Tomtareal 3 988 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 042641456.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 330.000 SEK	Total standardpoäng 27
Bostadsyta 96 kvm	Biutrymmesyta 38 kvm	Värdeyta 104 kvm
Nybyggnadsår 1959	Tillbyggnadsår	Värdeår 1959

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
Avsöndring KB	1924-01-26	20-MGJ-5163 Akt
Legalisering, äganderättsutredning	1996-12-19	2023-1480 Akt
Fastighetsreglering	2010-08-17	2023-2978 Akt

Ursprung

Malung-Sälen Östra Utsjö 7:4

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
Malung Östra Utsjö 7:10	2008-01-07	2023-2786	Akt
W-Malung Utsjö Östra 7:10	1971-09-28	20-MGJ-4172	Akt
W-Malung Östra Utsjö 7:10	1994-09-28	2023-1200	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet