

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Leksand

Fastighetsbeteckning

Romma 7:11

Värdetidpunkt

Maj 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt gräsmatta och trädgård med träd och buskar.

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 Romma 7:11	Lagfaren ägare	F-876-25-20
Objektets adress	Romma Långgattu 4 793 91 Leksand	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Maj 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-05-06

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1939. Uppförd i 1 1/2 våning samt delvis källare.
Boarea	51 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök.
Biarea	20 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 649 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av grusad infart samt sluttande trädgård med gräsmatta, träd och buskar.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget 6,5 km öster om Leksand, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse och odlad mark som sluttar ner mot Österdalälven. Skola F-6 finns inom ca 3 km och skola för högre årskurser, hälsocentral och ytterligare serviceutbud finns i Leksand.
Övrigt	Det finns även ett uthus samt ett förråd på fastigheten.

Marknadsvärde

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

920 000 kronor

Bedömt värdeintervall 820 000 – 1 020 000 kronor

Kr/kvm Boarea	18 039 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,07
---------------	---------------	------------------------------------	------

Sandviken 2025-05-16

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




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 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 Johan Hernblom 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.
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	Enskilt vatten. Teknisk undersökning rekommenderas.
Avlopp	Kommunalt avlopp
Bredband (fiber)	Information ej erhållits
Övrigt	
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 och 1/2 våning samt delvis källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1939
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Torpargrund (sten) och delvis källargrund. Trä Träpanel 2-glas. Äldre. Vita. Betongpannor Luftvärmepump samt äldre vattenburet system med radiatorer, spispanna. Förmodad VVB på övervåningen. Teknisk undersökning rekommenderas. Självdraagsventilation För status kring brandskyddskontroll och sotning, kontakta närmaste sotningsdistrikt
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Våning 3	Källardel med matkällare på gavel i söderläge. Entréplan med 1 rum, kök samt WC. Våning 1 trappa med hall och 2 rum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök med matplats. Slitet golvytskikt. Äldre standard. Ljusa skåpluckor. Spis (AEG), Vedspis, fläkt (saknas), kyl/frys (AEG) och diskmaskin (Siemens).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre WC. Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta. Tvättställ och toalett.
Tvättstuga	Utrustning	Saknas
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Plastmatta/Trä/Laminat Tapet/Målade skivor Träpanel/Vitmålade skivor/Pappspänt/Målad träpanel
Övrigt		El och vatten var avstängda vid besiktningen.
Standard/skick		Äldre byggnad med äldre standard. Delvis i nedsmutsat och belamrat skick. Invändigt är flera ytskikt renoverade , t.ex. golv i vardagsrum samt golv, tak och väggar på övervåning, men renoveringen har avstannat . Utvändigt underhållsbehov avseende fönster, fasad m.m. Värme, el & va system behöver funktionstestas.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Uthus	Byggnad med träfasad och tegeltak. Entréplan med kök och ett rum ett halvplan upp (ovanpå källardelen) samt vind. Murstock och skorsten. Ansluten till el. Kraftigt belamrad. Ej framkomlig för fullständig besiktning invändigt. Till synes enkel standard. Invändigt skick svårbedömt. Byggnadsarea ca 40 kvm.
Vedförråd	Träfasad och plåttak. Enkel standard. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd
	Taxeringsvärde/år	857 000 kr, varav byggnad 380 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 477 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 2 st pantbrevsinteckningar om totalt 150 945 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Leksand Hälla GA:2. Ändamål: Vägar
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades.
Övrigt		
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	Uppgift saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaderna belamrade 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 områden med ett med värderingsobjektet jämförbart avstånd till Leksand, från 2022-09-30 och framåt, med en boarea mellan 60 och 86 kvm och en tomtareal mellan 700 och 2 800 kvm. Materialet har rensats från småhus med strandnära lägen och byggår under de senaste 20 åren.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 1 323 000 – 2 050 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan 17 987 – 33 250 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan 0,9 – 2,2, med en genomsnittlig nivå på 1,41 den senaste tiden.

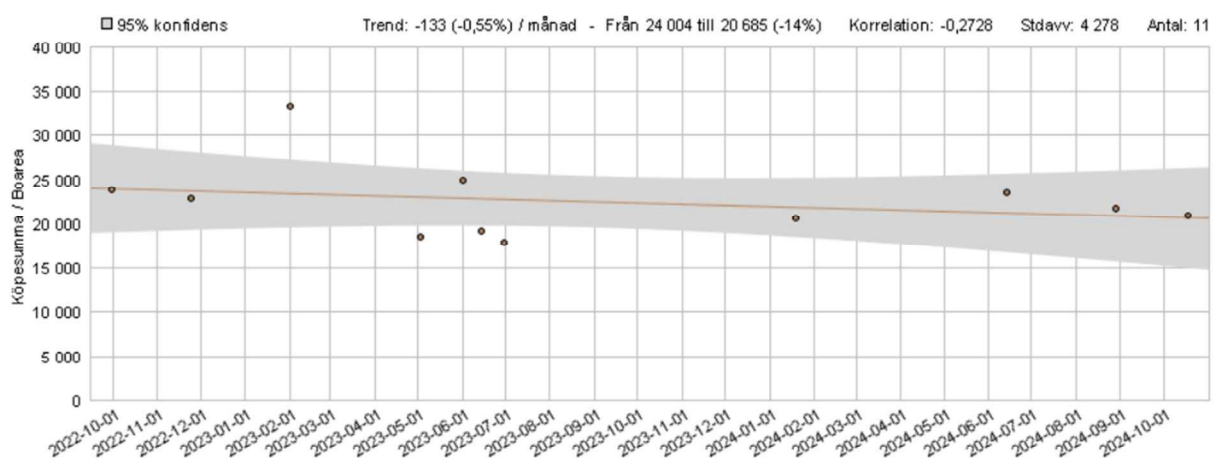


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett med jämförelseobjekten normalt läge. Byggnaden är äldre med låg standard. Påbörjad renovering som avstannat. Visst eftersatt utvändigt underhåll. Avsaknad av dusch i hygienrum.

Sammantaget bedöms värdet därav återfinnas i den nedre jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto. Huvudbyggnad. Sydgavel med matkällare.



Foto. Huvudbyggnad. Längsida mot väst.



Foto. Huvudbyggnad. Kortsida mot norr.

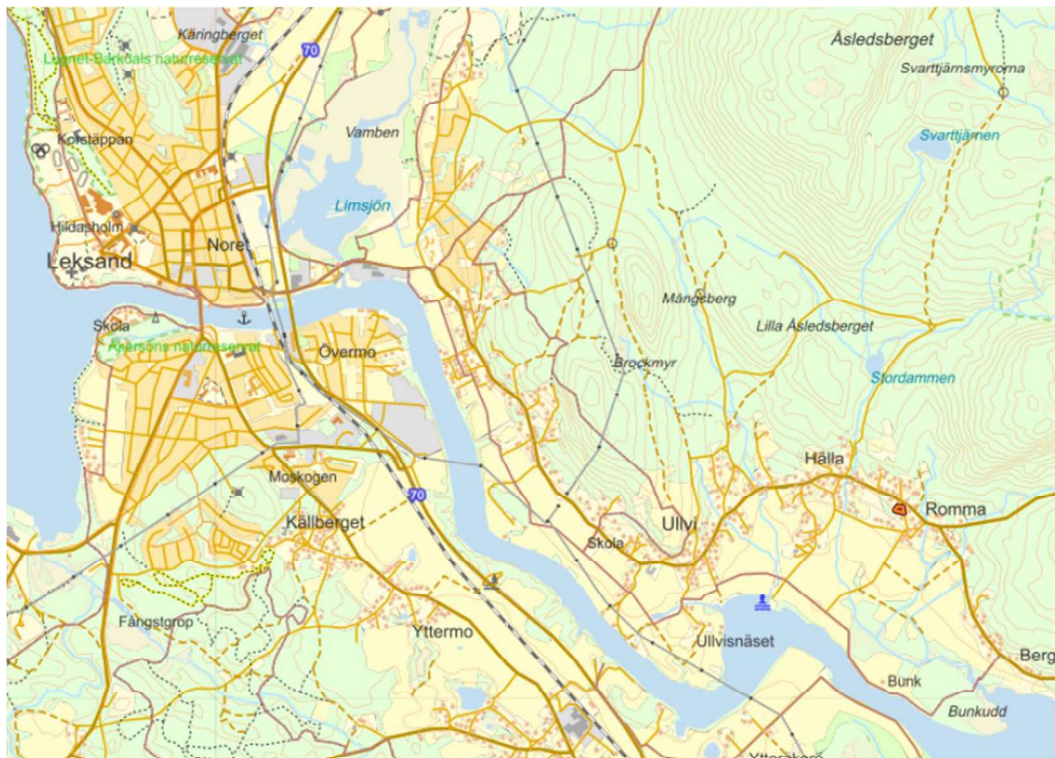


Foto. Uthus. Långsida mot norr. Delvis köllare (till höger)

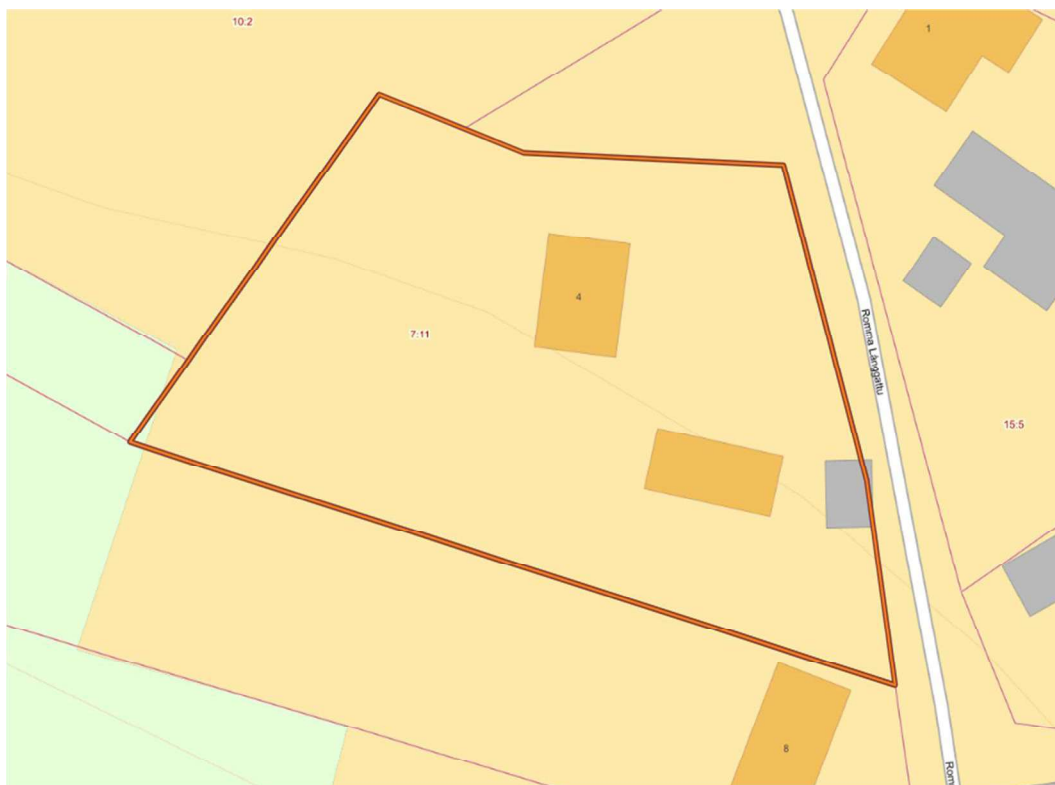


Foto. Vedförråd.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

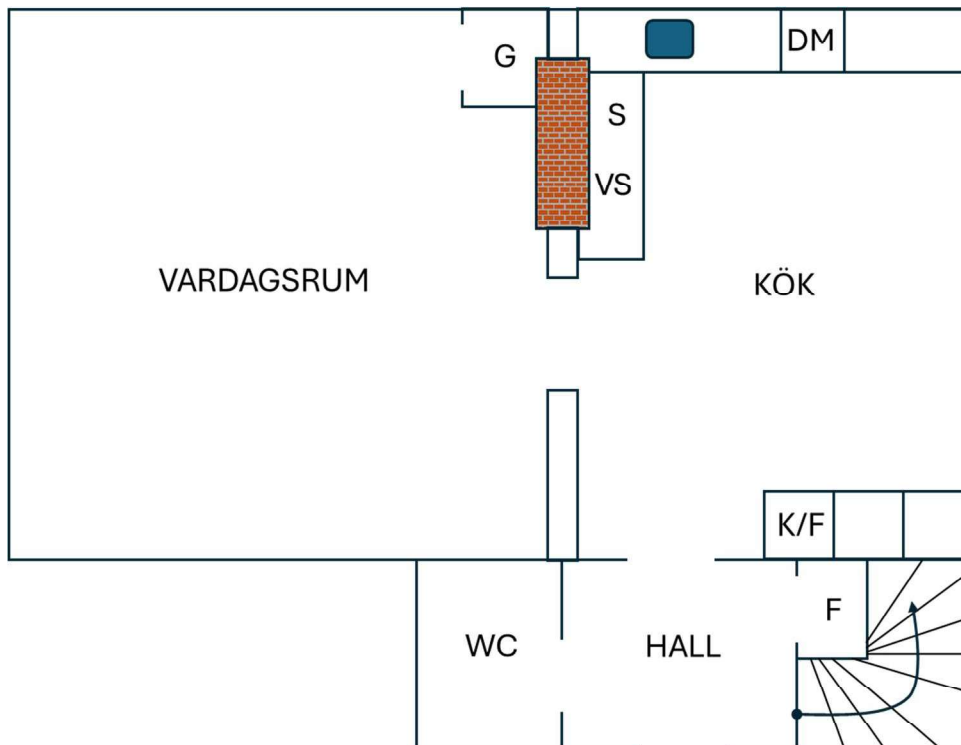


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

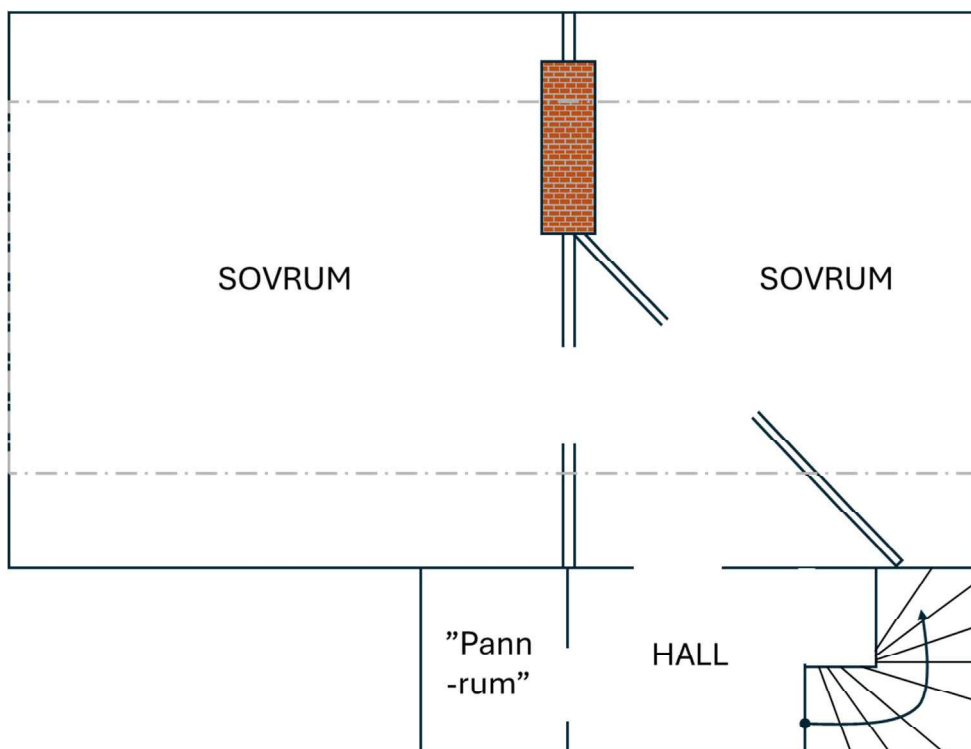


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning, övervåning. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2025-05-11

Fastighet

Beteckning Leksand Romma 7:11	UUID: 909a6a7c-9a25-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2024-01-16
Nyckel: 200369318	Län- och kommunkod 2029	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-04
Distrikt Leksand Socken: Leksand	Distriktskod 217036	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-05-09

Adress

Adress	
Romma Långgattu 4 793 91 Leksand	

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6731258.4	504557.3	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 649 kvm	1 649 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-03-28, 133 825 kronor, beslutsnr 1225960838	2025-04-03	D-2025-00116416:1
Anmärkningar: Avser inteckning 00/4268 Avser inteckning 99/5425		
Utmätning 2025-03-28, 133 825 kronor, beslutsnr 1225961026	2025-04-03	D-2025-00116418:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 918c4c3f-d156-4371-9D5A-BEBBBF8D61E6		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 150.945 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	27.945 SEK	1999-11-09	99/5425
2	123.000 SEK	2000-09-11	00/4268

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Områdesbestämmelse: Romma	2002-11-20	2029-P241 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet Småhusenhet, bebyggd (220) 147109-7 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	857.000 SEK	380.000 SEK	477.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 114324454.

Taxeringsvärde 477.000 SEK	Riktvärdeområde 2029028	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 649 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 114325454.

Bebyggelsestyp Friliggande	Taxeringsvärde 380.000 SEK	Total standardpoäng 23
-------------------------------	-------------------------------	---------------------------

Bostadsyta 51 kvm	Biutrymmesyta 20 kvm	Värdeyta 55 kvm
Nybyggnadsår 1939	Tillbyggnadsår	Värdeår 1939
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar

Leksand Hälla GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1999-11-03	2029-1781 Akt
Anläggningsåtgärd	2024-01-16	2029-2021/57 Akt

Ursprung

Leksand Romma 7:8

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet Kontorbeteckning: Mora
Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet