

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Älvdalen

Fastighetsbeteckning

Sörberget 2:9

Värdetidpunkt

Februari 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med svarta och vita detaljer samt snötäckt mark.

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	Älvdalen Sörberget 2:9	Lagfaren ägare	F-296-25-20
Objektets adress	Byggevallen 2 797 91 Särna	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Februari 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-02-17

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1925. Uppförd i 1 våning samt källare och inredd vind.
Boarea	74 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök
Biarea	107 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	3 042 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av snötäckt tomtmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Byggevallen ca 8 km från Särna, 8 mil från Älvdalen och 4 mil från Idre, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av natur med direkt anslutning till scooterleder. Förskola, skola och hälsocentral finns i Särna ca 8 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Älvdalen
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

780 000 kronor

Bedömt värdeintervall 700 000 – 860 000 kronor

Kr/kvm Boarea	10 541 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,61
---------------	---------------	------------------------------------	------

Gävle 2025-02-18

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg
Masterekonom

**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 Amanda Karlborg 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 och förrådsbod kunde ej beträddas vid besiktningen.
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. El avstängt vid besiktningen. Funktionskontroll ej genomförd.
Vatten	Enskilt vatten. Grävd brunn, enligt fastighetsägaren. Vattnet avstängt vid besiktningen. Funktionskontroll ej genomförd.
Avlopp	Enskilt avlopp. Sluten tank, enligt uppgift från fastighetsägaren. Funktionskontroll ej genomförd.
Bredband (fiber)	Nej
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare och inredd vind
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1925
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund Trä Träpanel 2-glas. Äldre. Vita Tegelpannor Luft/luft värmepumpar 2st. samt elradiator i sovrum 1st. (avstängda vid besiktningsstillfället. I funktion, enligt fastighetsägaren). Kaminer/kakelugnar (ur funktion. I behov av sotning, enligt fastighetsägaren) Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2 Inredd vind	Källare med förråds- och teknikutrymmen. Entréplan med hall, rum, kök, 2st. sovrum och WC. Inredd vind med ett rum och en kallvind.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök. Med matplats. Låg standard, äldre skick. Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), hel kyl och frys (Siemens).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	WC. Vägg med pärlspont. Golv med klinker. Tvättställ, toalett
Tvättstuga	Utrustning	Saknas
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/betong Tapet/målade/bröstpanel Målat
Övrigt		Altan Carport sammanbyggd med bostadshuset (Grusat golv, plintgrund, plåttak, trästomme).
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Av fastighetsägare lämnade uppgifter om renoveringar mellan 2016-2023: - Gräsmatta anlagd på framsidan. - Nya tak på bostadshus och uthus. Nya hängrännor + vindskivor. - Skorstenarna (2st) renoverades i samband med takbytet. - Farstukvisten byggdes i samband med takbytet. - Ny ytterdörr med kodlås. - WC, nybyggd. Elektrisk golvvärme. Endast toastol är ansluten till den slutna (avloppstanken på 3000 liter). Gråvatten leds ut till befintlig stenkista. - Nytt vattenrör nedgrävt från brunn till källare i bostadshus i samband med verandabygge. (Veranda på baksidan yta 40m ²) förstärkt på ena sidan för att klara av belastning för bubbelbad. - Carport byggd 2023. - Montering av 2st luftvärmepumpar från Mitsubishi, (Hero 25).

	- Ny elcentral + nya elledningar i 80 procent av huset.
--	---

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader

Förråd	Byggnad med träfasad och tegeltak. Ansluten till el (funktion okänd). Nyttjas som förråd. Normal standard/skick utvändigt. Byggnadsarea ca 50 kvm, enligt okulärbesiktning.
--------	---

Ekonomiska data

Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	483 000 000 kr, varav byggnad 248 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 235 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 8 st pantbrevsinteckningar om totalt 917 000 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.
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	Försäkring saknas, enligt lämnad uppgift från fastighetsägare
Handräckning	Vid besiktningen var huvudbyggnaden till stor del utan möbler. 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 40 och 110 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 300 000 – 1 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 000 – 26 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till ca 15 000 kr/kvm I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 1,1 – 2,9, med en genomsnittlig nivå på 1,8 den senaste tiden.

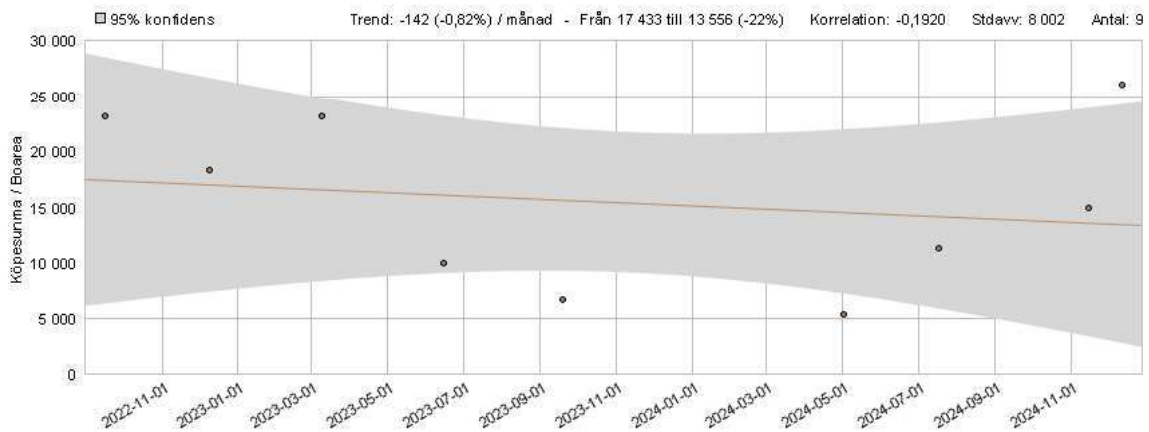


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UC BV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett medelbra läge. Byggnaden är äldre även om en hel del renoveringar skett under de senaste åren. Lägre standard än medel för jämförelseobjekten. Värdet bedöms därav återfinnas under medelnivån.

Bilaga 1

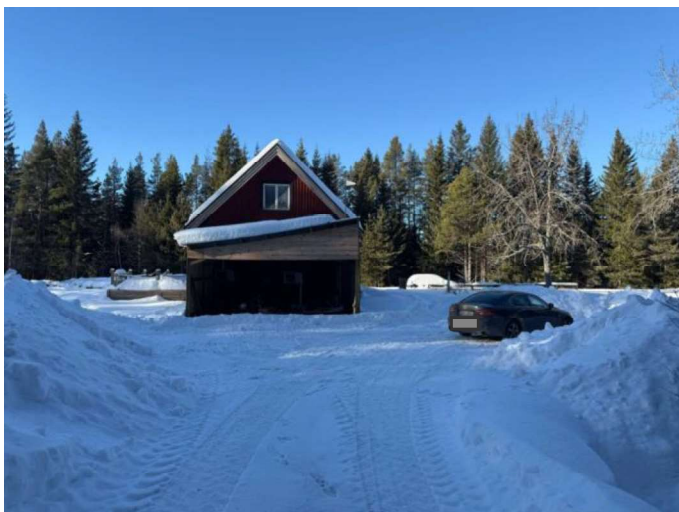
Foton



Foto, huvudbyggnadens baksida. Veranda och snötäckt mark ses i bild.



Foto, huvudbyggnadens entrésida.



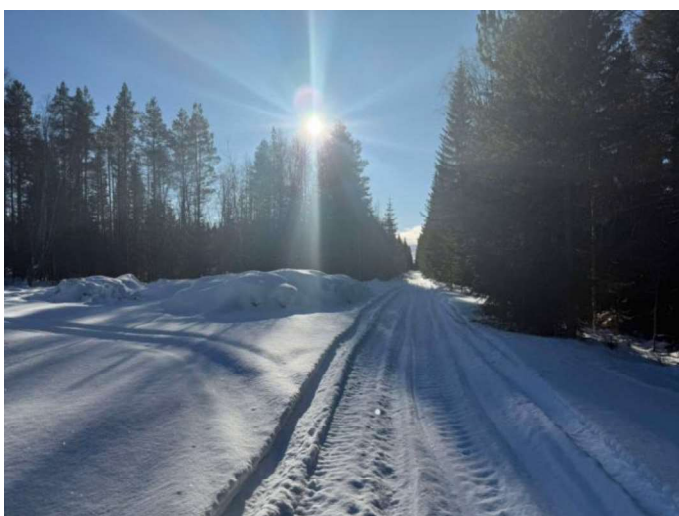
Foto, huvudbyggnaden med carport (vy från infartsvägen).



Foto, förrådsbyggnad.



Foto, tomtmark och förrådsbyggnad.



Foto, bild över närområdet. Scooterled, skog och snötäckt mark.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

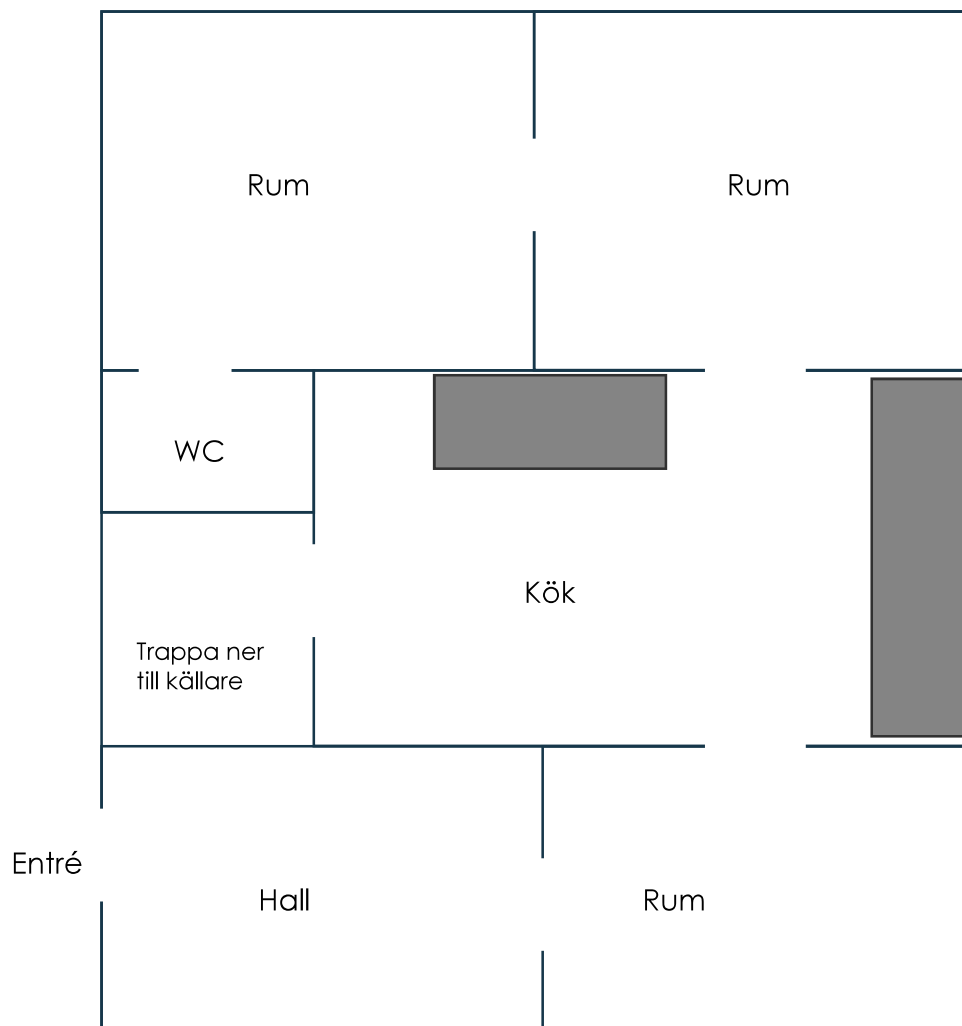


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Älvdalen Sörberget 2:9	UUID: 909a6a7b-b2c0-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2001-05-09
Nyckel: 200310048	Län- och kommunkod 2039	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-02-12
Distrikt Särna Socken: Särna	Distriktskod 217051	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-02-14

Adress

Byggevallen 2
797 91 Särna

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6833882.4	401157.0	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta
2	6833915.6	401176.5	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 042 kvm	3 042 kvm	

Köp (även transportköp): 2016-09-19
Köpeskilling: 330.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-12-19 187 700 kr jämte ränta och kostnader (t-dom 1524-24)	2025-02-03	D-2025-00036737:1
Anmärkningar: Avser inteckning 71/1920 Avser inteckning 71/1921 Avser inteckning 71/1922 Avser inteckning 71/1923		

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Avser inteckning 99/7839 Avser inteckning d-2016-00489423:2 Avser inteckning d-2020-00061473:1		
Utmätning 2024-12-19, 243 525 kr jämte ränta och kostnader, målnummer t 1525-24	2025-02-11	D-2025-00048806:1
Anmärkningar: Avser inteckning 71/1920 Avser inteckning 71/1921 Avser inteckning 71/1922 Avser inteckning 71/1923 Avser inteckning 99/7839 Avser inteckning d-2016-00489423:2 Avser inteckning d-2020-00061473:1		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 917.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10.000 SEK	1971-11-24	71/1920
2	10.000 SEK	1971-11-24	71/1921
3	10.000 SEK	1971-11-24	71/1922
4	10.000 SEK	1971-11-24	71/1923
5	46.250 SEK	1999-11-25	99/7839
6	194.250 SEK	2016-10-26	D-2016-00489423:2
7	362.500 SEK	2020-02-14	D-2020-00061473:1
8	274.000 SEK	2022-07-01	D-2022-00279289:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet			
Småhusenhet, bebyggd (220)			
190583-1			
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
Taxeringsår			

2024	483.000 SEK	248.000 SEK	235.000 SEK
------	-------------	-------------	-------------

Värderingsenhet småhusmark 019192456.

Taxeringsvärde 235.000 SEK	Riktvärdeområde 2039900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 3 042 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Enskilt vatten året om Avlopp saknas
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 019193456.

Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 248.000 SEK	Total standardpoäng 18
Bostadsyta 74 kvm	Biutrymmesyta 107 kvm	Värdeyta 94 kvm
Nybyggnadsår 1925	Tillbyggnadsår	Värdeår 1929
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	1970-09-25	20-SÄA-1764 Akt
Legalisering, äganderättsutredning	2001-05-09	2039-1619 Akt

Ursprung

Älvdalen Sörberget 2:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Särna Sörberget 2:9	1994-06-08	2062-1200 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet