

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Malung-Sälen

Fastighetsbeteckning

Domaren 11

Värdetidpunkt

Augusti 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Fasad av ljus mexitegel med bruna detaljer. Asfalterade parkeringsplatser.

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	Malung-Sälen Domaren 11	Lagfaren ägare	F-1415-24-20
Objektets adress	Dalagatan 4 782 30 Malung	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Augusti 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-08-27

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1979. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	110 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 9 rum och kök
Biarea	145 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 179 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av asfalterade kör och parkeringsytor samt gräsmatta med träd och buskar.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i centrala delar av Malung, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostadsbebyggelse med närhet till E16/E45. Förskola, skola och hälsocentral finns ca 500 m bort. Ytterligare utbud med service finns i centrum.
Övrigt	Det finns även en carport och dubbelgarage sammanbyggt med bostadshuset.

Marknadsvärde

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

1 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 850 000 – 1 150 000 kronor

Kr/kvm Boarea	9 091 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,21
---------------	--------------	------------------------------------	------

Gävle 2024-08-28

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Lindblom

Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Kvalitetssystem samt värderingsstandard	<p>Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).</p> <p>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.</p> <p>Denna rapportens 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.</p>

Värderingsunderlag	
Sakuppgifter	<p>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.</p> <p>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register.</p>
Besiktning	<p>Okulärbesiktning av fastigheten har skett av Amanda Lindblom i närvaro av fastighetsägaren.</p> <p>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.</p>
Miljöaspekter	<p>Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.</p>

Fastighetsbeskrivning	
Planbestämmelser	Fastigheten är belägen inom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten, enligt taxeringsuppgifter.
Avlopp	Kommunalt avlopp, enligt taxeringsuppgifter.
Bredband (fiber)	Nej. Anslutningsmöjlighet finns.
<p>Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.</p>	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning samt källare
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1979
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund Troligen trä Mexitegel 3-glas. Äldre. Bruna Betongpannor Vattenburen via radiatorer. Elpanna. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med entré, vardagsrum, allrum, sovrums, förråd, kök/tvättstuga/teknikrum), wc, kontor, badrum (dusch med bastu). Entréplan med hall, kök, matplats, vardagsrum med utgång till balkong, 3st. sovrums och badrum.
Kök, öv.	Utformning	Vinkelkök med köksö. Med matplats. Äldre.
	Utrustning	Mörka skåpluckor. Spis (Husqvarna), fläkt (märke ej känt), kyl/frys (märke), diskmaskin (Husqvarna)
Kök, nv.	Utformning	Rakt kök. Äldre, låg standard.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Electrolux), fläkt (Electrolux), tvättställ
Hygienrum, öv.	Ytskikt	Äldre. Vägg med tapet. Golv med plastmatta
	Utrustning	Tvättställ, toalett, bidé och dusch
Hygienrum, nv.	Ytskikt	Äldre. Vägg med tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett
Hygienrum, nv.	Ytskikt	Äldre. Vägg med tapet/bastupanel. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Dusch, bastu.
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Cylinda)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/linoleum/plastmatta
	Vägg	Tapet/målade/mexitegel/ träpanel/bröstpanel
	Tak	Målat/Innertaksplattor/träpanel
Övrigt		Carport och dubbelgarage finns sammanbyggt med bostadshuset.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Huvudsakligen bra skick. Ett fönster trasigt. Våtrumstapet i källarens dusch har släppt.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd.
	Taxeringsvärde/år	824 000 kr, varav byggnad 685 000 kr, varav Tax.år: 2021 mark 139 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 3 st pantbrevsinteckningar om totalt 456 200 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		Dalarnas försäkringsbolag, enligt lämnad uppgift från fastighetsägare.
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 2022-01-01 och framåt med en boarea över 100 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 300 000 – 2 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 5 000 – 13 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till 8 500 kr/kvm BOA. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,5 – 2,5, med en genomsnittlig nivå på 1,5 det senaste året.

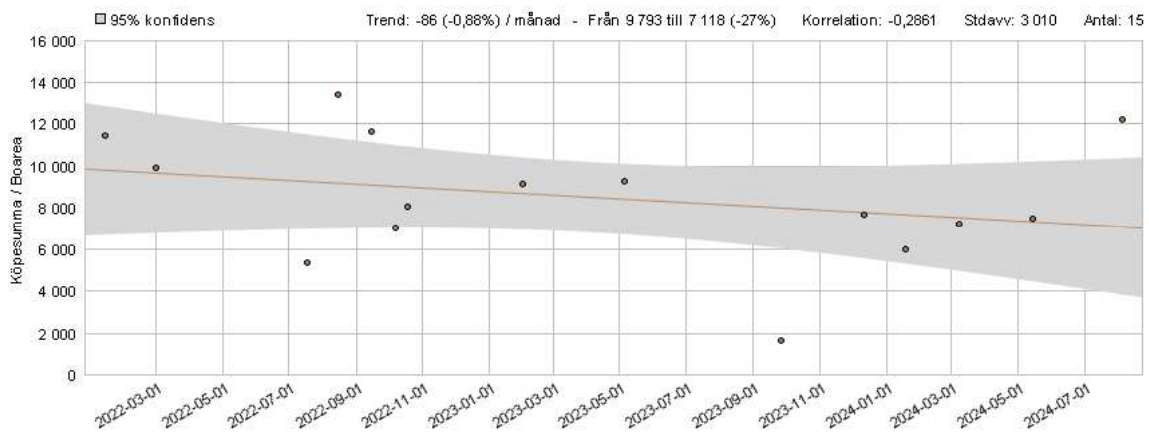


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i Malung. Byggnaden är äldre med normal standard. Huvudsakligen i bra skick. Äldre kök och badrum. Rymliga bityor, där utrymmet på nedre plan med separat entré skulle fungera väl som tex. uthyrningsenhet. Asfalterade körytor och rymligt garage+carport. Värdet bedöms därav återfinnas omkring medelnivån.

Bilaga 1

Foton

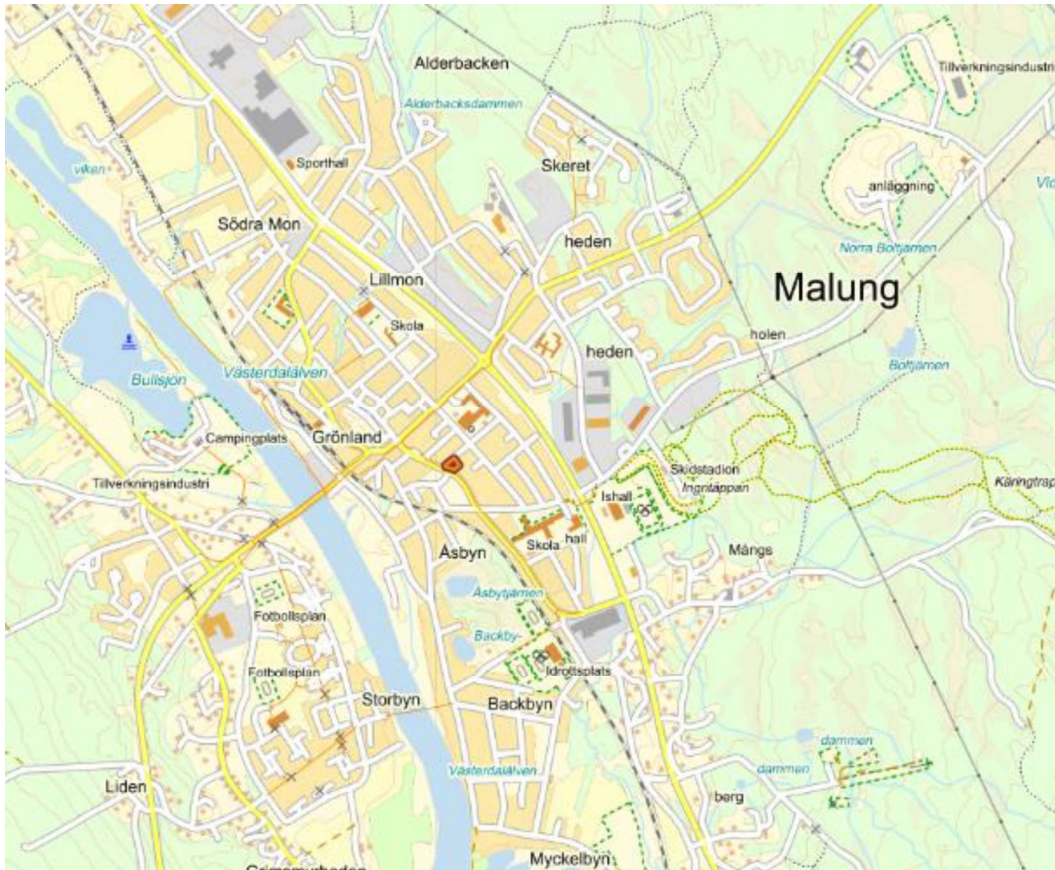


Foto, huvudbyggnaden från entréplanet. Garage och carport ses i bild.



Foto, huvudbyggnaden med källarentré.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofotobild. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Malung-Sälen Domaren 11	UUID: 909a6a7b-cdc4-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1994-11-23
Nyckel: 200316979	Län- och kommunkod 2023	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-06-03
Distrikt Malung Socken: Malung	Distriktskod 217018	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-08-27

Adress

Dalagatan 4
782 30 MalungLisagatan 59
782 30 Malung

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Ortofotoliten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta
1	6728126.5	430065.1	

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 179 kvm	1 179 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-05-07 751 945 sek (12242611494)	2024-05-08	D-2024-00144073:1
Anmärkningar: Avser inteckning 79/1486 Avser inteckning 79/1487		
Utmätning 2024-05-07 751 945 sek 12242611080	2024-05-10	D-2024-00146126:1
Anmärkningar: Avser inskrivet ägande 27948264-90A8-4CDE-93BE-D1BFB0CCA744		
Förordnande att hela fastigheten skall säljas förordnande att hela fastigheten ska säljas	2024-05-31	D-2024-00171194:1

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
----------	-----------------	-----

Anmärkningar:

Belastar malung-sälen domaren 22

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 3

Totalt belopp: 456.200 SEK

Nr	Status	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1		262.500 SEK	1979-05-16	79/1486
2		93.700 SEK	1979-05-16	79/1487
3	Skriftligt pantbrev	100.000 SEK	1979-05-16	79/1488

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Råfsan	1955-04-07	20-MGS-134 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
217026-1				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
	2021	824.000 SEK	685.000 SEK	139.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 079198456.

Taxeringsvärde 139.000 SEK	Riktvärdeområde 2023003	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 1 179 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 079199456.		
Bebyggelseyp Friliggande	Taxeringsvärde 685.000 SEK	Total standardpoäng 38
Bostadsyta 110 kvm	Biutrymmesyta 145 kvm	Värdeyta 130 kvm
Nybyggnadsår 1979	Tillbyggnadsår	Värdeår 1979
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1960-02-02	Akt
Sammanläggning	1966-09-01	20-MGS-469 Akt
Fastighetsreglering	1991-06-14	2023-707 Akt

Ursprung

Malung-Sälen Domaren 21, 22
Anmärkning: Samf mark för grönlands skifteslag

Malung-Sälen Grönland 5:12
Anmärkning: Samf mark för grönlands skifteslag

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Malung Domaren :11	2008-01-07	2023-2786 Akt
W-Malung Domaren 11	1994-09-28	2023-1200 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet