

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Rättvik

Furudal 3:30

December 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Rödmålad träpanel med vita detaljer samt snöbelagd trädgård.

Företag

Värderingsinstitutet Norra AB

Adress

c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB

Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm

Telefon

026-10 29 04

Hemsida

www.properate.se

E-post

norra@properate.se

Beskrivning och värdering

Värderingsobjekt

Fastighetsbeteckning	Rättvik Furudal 3:30	Lagfaren ägare	F-2097-24-20
		Uppdragsgivare	Kronofogden
Objektets adress	Furudal Tillhedsvägen 12 795 71 Furudal	Värdetidpunkt	December 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-12-06

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1976. Uppförd i 1 våning.
Boarea	120 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 4 rum och kök
Biarea	18 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1 002 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av gräsmatta med buskar och träd.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget i Furudal, ca 3,5 mil norr om Rättvik. Omgivningen utgörs av friliggande småhus, skog och vatten. Skola F-9 finns i Furudal c:a 2 km bort och hälsocentral finns i Rättvik. Ytterligare utbud med service finns i Furudal och Rättvik.
Övrigt	På tomten finns även ett friliggande garage.

Marknadsvärde

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

1 000 000 kronor

Bedömt värdeintervall 925 000 – 1 075 000 kronor

Kr/kvm Boarea	8 333 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,02
---------------	--------------	------------------------------------	------

Sandviken 2024-12-17

Värderingsinstitutet Norra AB



Peder Lindblom
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Johan Hernblom
Civilingenjör

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 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 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	Kommunalt vatten.
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 våning om 4 rum och kök
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1976
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation Övrigt	Betongplatta Trä Träpanel 2-glas vita Betongpannor Vattenburen via radiatorer Pelletspanna Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Enplanshus med entré, groventré, tvättstuga, pannrum, kök med matplats, vardagsrum, WC/dusch och 3 sovrum
Kök	Utformning	Rakt kök med matplats. Normalt skick. Normal standard.
	Utrustning	Skåpluckor i furu. Spis/ugn (Husqvarna), fläkt (Electrolux), diskmaskin (märke okänt), stående kyl (Electrolux), stående kyl (Selectro) samt liggande frys (Whirlpool)
Hygienrum	Ytskikt	Vägg med plastmatta. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och duschkörna med svängdörrar
Tvättstuga	Utrustning	Tvättmaskin (Electrolux), torklinor
Invändiga ytskikt	Golv	Trä/laminat/plastmatta/betong
	Vägg	Tapet/målade
	Tak	Träpanel
Övrigt		Öppen spis i vardagsrum. Kontrollera status avseende sotning och brandskyddskontroll hos närmsta sotningsdistrikt.
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard och normalt skick. Delvis eftersatt underhåll utvändigt avseende t.ex. vindskivor, knut- och vattbräddor. Mosspåväxt på betongpannor.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Byggnad 1	Garage med träfasad och plåttak. Ej besiktigat invändigt. Till synes nyttjas som förråd. Ev. anslutningar el och vatten okända. Byggnadsarea c:a 45 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd 978 000 kr, varav byggnad 793 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 185 000 kr.
Pantbrev		Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 507 000 kr.
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Rättvik Furudal 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	Information saknas.
Handräckning	Vid besiktningen var byggnaden normalt möblerad. 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 2022-01-01 och framåt med en boarea mellan 59 och 151 kvm samt tomtareal mellan 610 och 1 905 kvm.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 300 000 – 1 650 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 125 – 14 657 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,6 – 2,8, med en genomsnittlig nivå på 1,61 det senaste året.

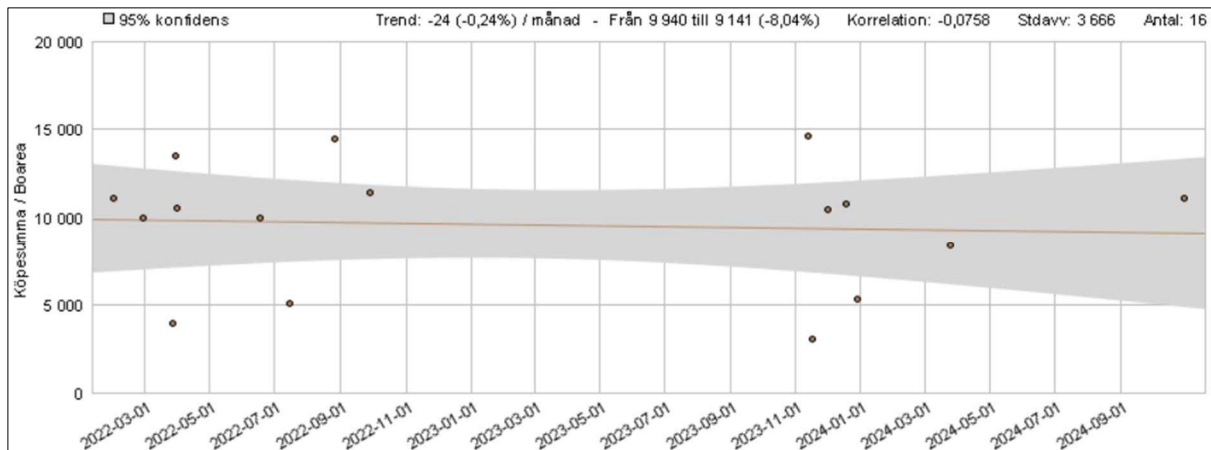


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Under oktober 2024 såldes ett småhus med vissa likheter med värderingsobjektet i Furudal med byggår 1977, boarea 108 kvm, tomtareal 1 325 kvm (strandnära mer än 75 m men högst 150 m) för 1 200 000 kr.

Värderingsobjektet bedöms ha ett för orten normalt läge. 1970-tals enplanshus med normal standard. Delvis eftersatt yttre underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas strax under den mellersta jämförelsenivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad, låg häck.



Foto, garage och snötäckt grusad uppfart.

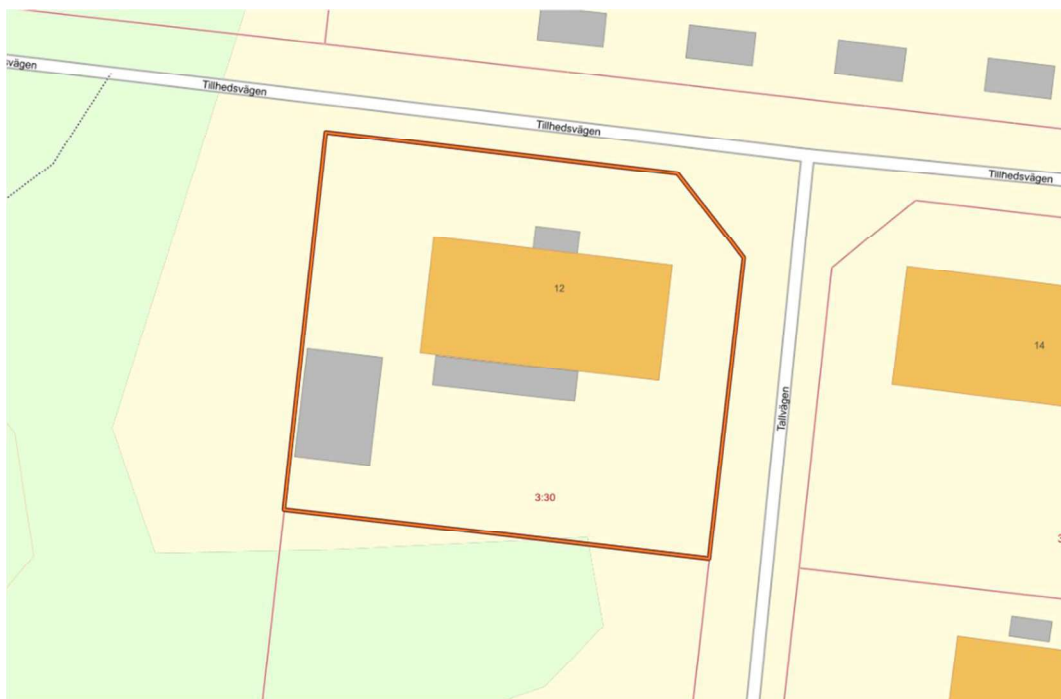


Foto, huvudbyggnad snötäckt gräsmatta, altan och garage.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet i Furudal. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

038 Allmän+Taxering 2024-12-10

Fastighet

Beteckning Rättvik Furudal 3:30	UUID: 909a6a79-efa3-90ec-e040- ed8f66444c3f	
Nyckel: 200194553	Län- och kommunkod 2031	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-10-18
Distrikt Ore Socken: Ore	Distriktskod 217049	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-12-09

Adress

Adress

Furudal Tillhedsvägen 12
795 71 Furudal

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	
1	6782006.8	507773.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 002 kvm	1 002 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-10-15 439 640 sek jämte ränta och kostnader (utslagsnummer 01-573029-24)	2024-10-17	D-2024-00344782:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 07/21705
Avser inteckning 96/3470
Avser inteckning 96/3472
Avser inteckning d-2017-00047066:2

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 507.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	237.700 SEK	1996-04-24	96/3470
2	79.300 SEK	1996-04-24	96/3472
3	60.000 SEK	2007-08-10	07/21705
4	130.000 SEK	2017-02-08	D-2017-00047066:2

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: Tillhed 1:6, Del av, Inom Furudals samhälle	1974-03-21	20-ORE-1208 Akt

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
135737-7				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde				
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
2024	978.000 SEK	793.000 SEK	185.000 SEK	
Värderingsenhet småhusmark 081475454.				
Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden		
185.000 SEK	2031011	Självständig		
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp		
1 002 kvm	(Strandnära) mer än 75 m men högst 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp		
	Antal lika			
	1			
Värderingsenhet småhusbyggnad 081476454.				
Bebyggelsestyp	Taxeringsvärde	Total standardpoäng		
Friliggande	793.000 SEK	33		
Bostadsyta	Biutrymmesyta	Värdeyta		
120 kvm	18 kvm	124 kvm		
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår		
1976		1976		
Under Byggnad	Antal lika			
Nej	1			

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Rättvik Furudal GA:2

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1974-07-05	20-ORE-1221 Akt
Legalisering, äganderättsutredning	1974-10-25	20-ORE-1227 Akt

Ursprung

Rättvik Furudal 3:2

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Ore Tillhed 1:34	1992-11-25	2029-824 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet	Kontorbeteckning: Mora
	Telefon: 0771-63 63 63

Källa: Lantmäteriet