

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Fastighetsbeteckning

Värdetidpunkt

Leksand

Ål-Sätra 19:4

November 2024



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Brunmålad träpanel med vita och röda detaljer samt 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	Leksand Ål-Sätra 19:4	Lagfaren ägare	F-2166-24-20
Objektets adress	Backhällarna 11 793 40 Insjön	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	November 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-11-19

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1961. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	82 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 3 rum och kök
Biarea	82 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1921 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av trädgård med gräsmatta, träd och buskar.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 2,5 km från Insjö mil och 1,2 mil från Leksand, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av småhusbebyggelse och natur/lantbruk. Förskola och skola finns i Insjön ca 2,5 km bort. Hälsocentral och ytterligare utbud med service finns i Leksand ca 12 km bort.
Övrigt	Det finns även en garagebyggnad utan portar.

Marknadsvärde

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

1 150 000 kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 000 – 1 300 000 kronor

Kr/kvm Boarea	14 024 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,96
---------------	---------------	------------------------------------	------

Gävle 2024-11-26

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNNA

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 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 utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät
Vatten	Kommunalt vatten.
Avlopp	Kommunalt avlopp.
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
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1961
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Källargrund Trä Träpanel 3-glas. Äldre. Vita. Ett trasigt fönster. Tegelpannor Vattenburen via radiatorer. Värmepump genom jordvärme. Kamin (från 2010) Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med allrum, teknikrum, tvättstuga, garage. Entré via altan med hall, kök med matplats, badrum, 2st. sovrum och vardagsrum.
Kök	Utformning	Vinkelkök. Med matplats. Normal standard/skick.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Spis (Elektro Helios), fläkt (Elektro Helios), hel kyl och frys (Elektro Helios).
Hygienrum	Ytskikt	Vägg med kakel. Golv med klinker.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och dusch
Tvättstuga	Utrustning	TM (Elvita)
Invändiga ytskikt	Golv	Parkett/laminat/betong
	Vägg	Tapet/målade/betong/pärlepont
	Tak	Målat/ betong
Standard/skick		Äldre byggnad med normal standard. Huvudsakligen normalt skick. Delvis slitet ytskikt noterades vid besiktningen samt något ojämnt golv i ena sovrummet. Äldre garageport.
Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader		
Garage utan port		Byggnad med träfasad och plåttak. Ansluten till el. Nyttjas som förvaring av lösöre. Låg standard, äldre skick. Byggnadsarea ca 25 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 1 200 000 000 kr, varav byggnad 729 000 kr, Tax.år: 2024 varav mark 471 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 7 st pantbrevsinteckningar om totalt 1 063 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Leksand Ål-Sätra GA:1. Ändamål: Väg
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Avtalsservitut. Akt: 2029IM-10/31204.1, Ändamål: Ytjordvärme, förmån
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 genom Folksam 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 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 2023-11-01 och framåt med en boarea mellan 50 och 130 kvm samt standardpoäng under 30.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 300 000 – 2 000 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4 000 – 26 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till ca 16 000 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,4 – 2,3, med en genomsnittlig nivå på 1,2 den senaste tiden.

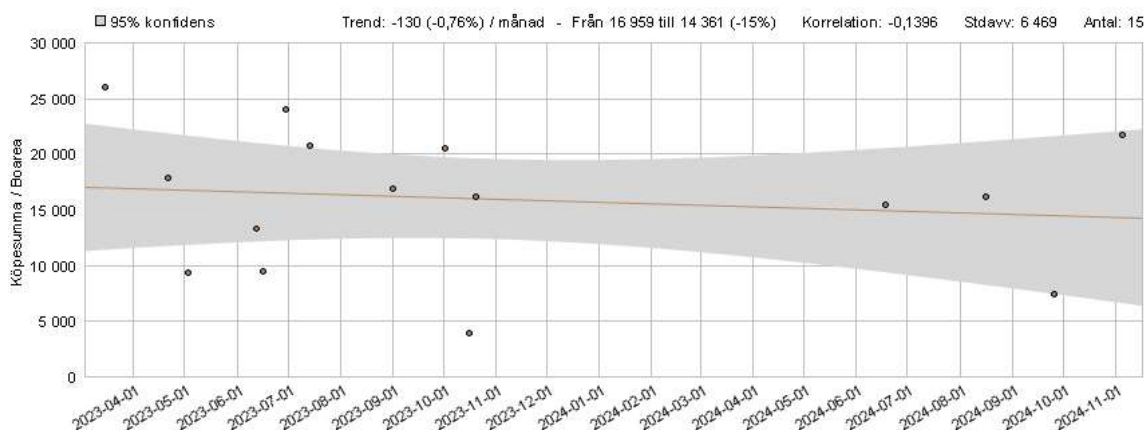


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge. Byggnaden är äldre med normal standard. Delvis behov av underhåll av ytskikt. Värdet bedöms återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens entré.



Foto, vy över byggnadens baksida.

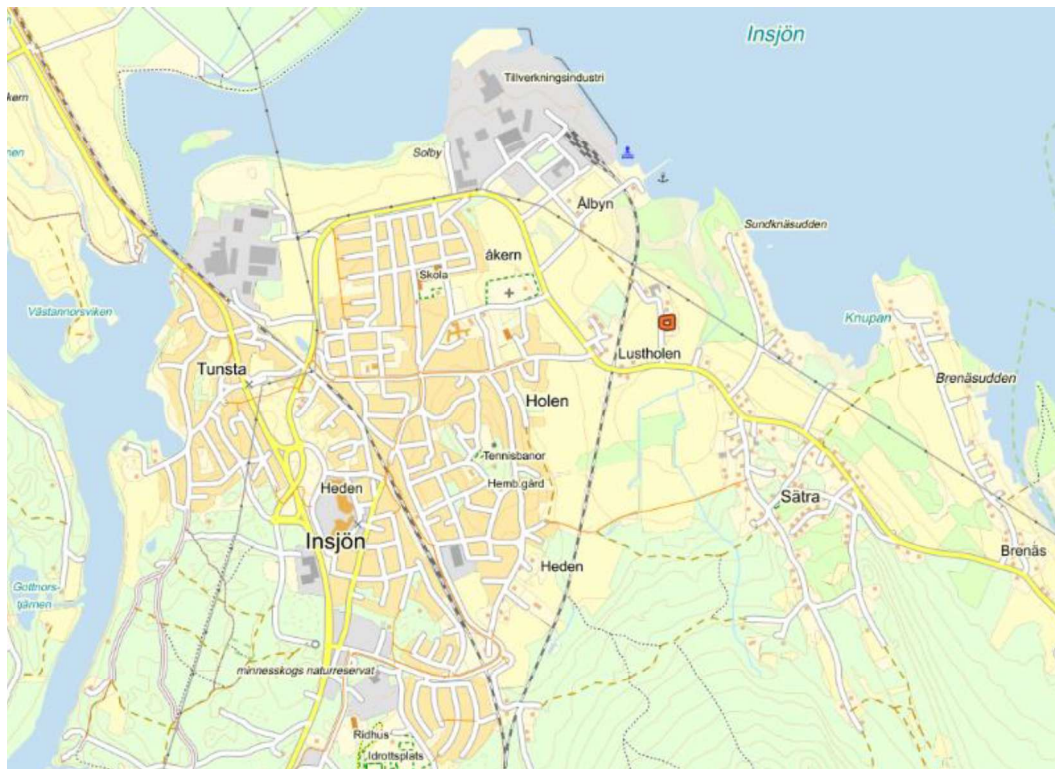


Foto, huvudbyggnadens gavel med garageinfart under balkong.

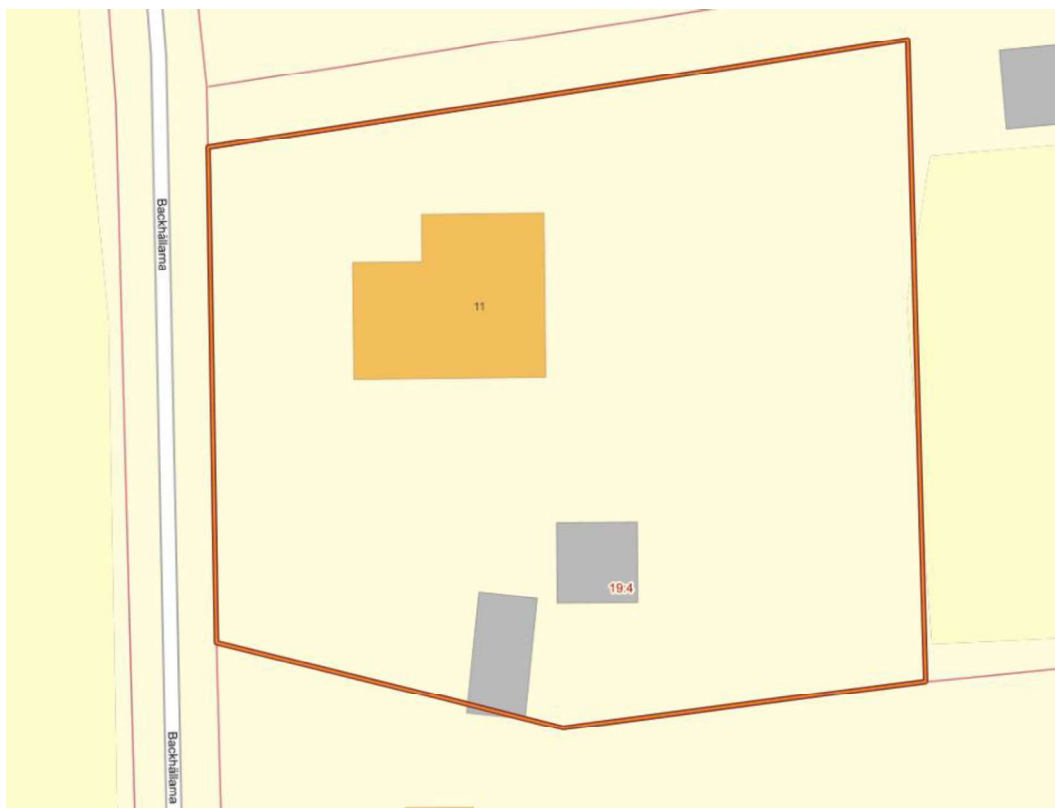


Foto, garage utan portar.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria

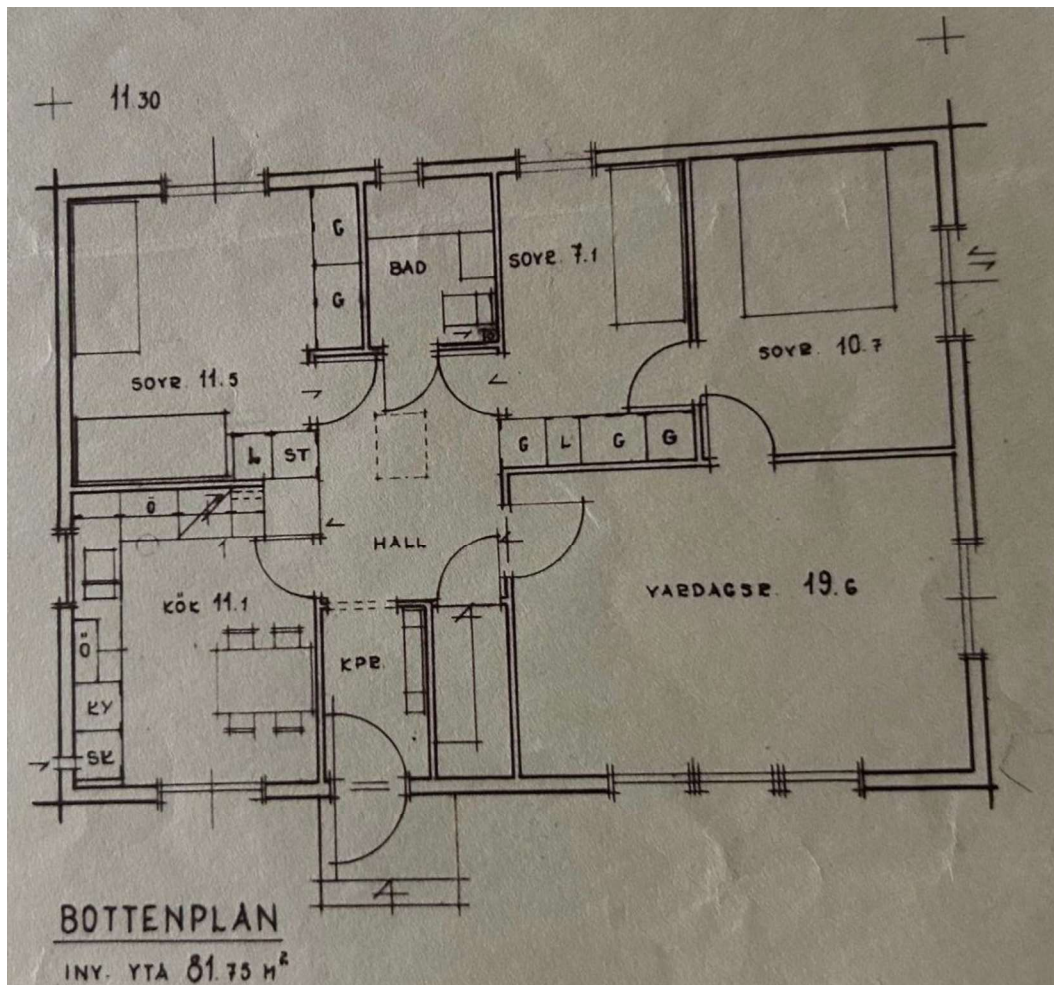


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria

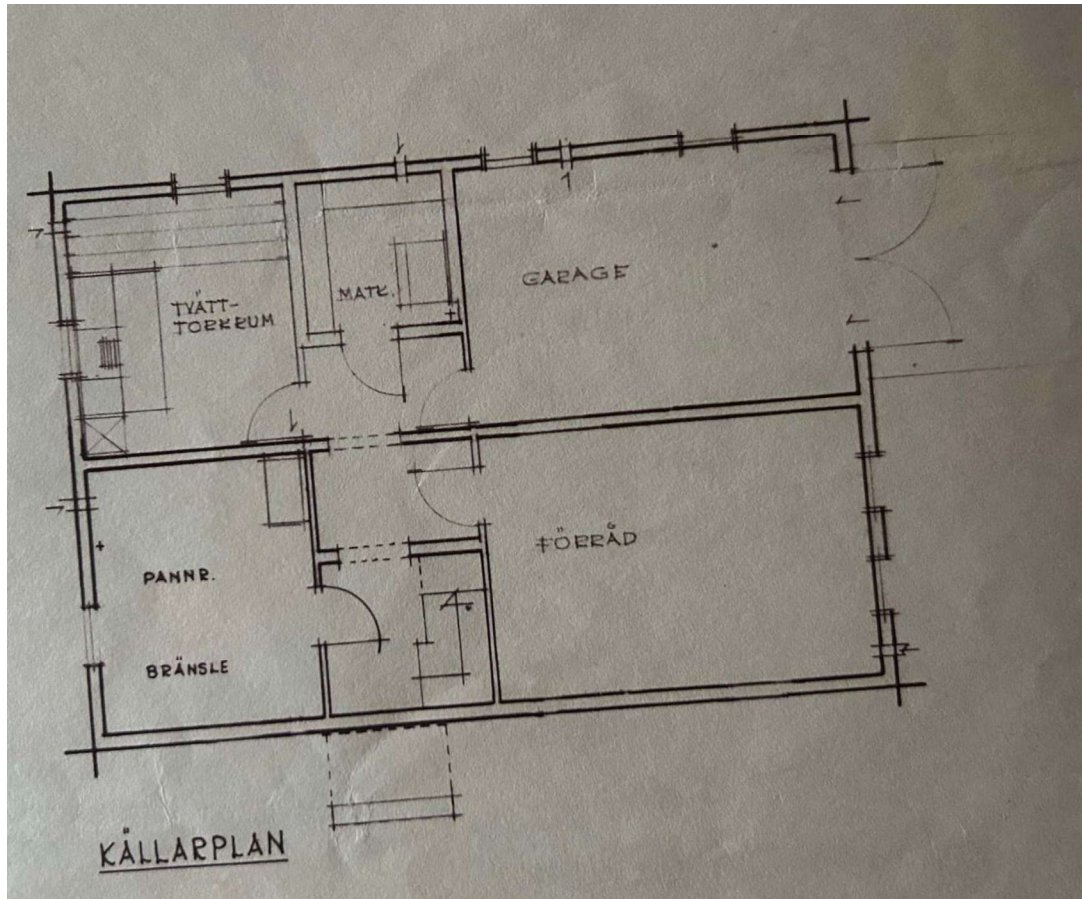


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Planritning



Planritning, entréplan. Ej skalenlig, avvikelse förekommer. Vägg mellan kök och sovrut saknas i verkligheten.



Planritning, källare. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Leksand Ål-Sätra 19:4	UUID: 909a6a79-8508-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2023-07-06
Nyckel: 200167262	Län- och kommunkod 2029	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-11-08
Distrikt Ål Socken: Ål	Distriktskod 217031	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-11-22
Adress Backhällarna 11 793 40 Insjön		

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6727340.2	506344.3	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 921 kvm	1 921 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-11-05, 104 564 sek, 12245537118	2024-11-07	D-2024-00373993:1
Utmätning 2024-11-05, 104 564 sek, 12245537274	2024-11-07	D-2024-00373994:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 06/21768
Avser inteckning 06/21769
Avser inteckning 10/25367
Avser inteckning 93/5342
Avser inteckning 93/5344
Avser inteckning d-2019-00250798:1
Avser inteckning d-2021-00541587:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 7

Totalt belopp: 1.063.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	247.000 SEK	1993-06-08	93/5342
2	114.000 SEK	1993-06-08	93/5344
3	191.500 SEK	2006-07-19	06/21768
4	197.500 SEK	2006-07-19	06/21769
5	100.000 SEK	2010-09-16	10/25367
6	43.000 SEK	2019-06-05	D-2019-00250798:1
7	170.000 SEK	2021-11-30	D-2021-00541587:1

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån	Avtalsservitut	2029IM-10/31204.1
Beskrivning: Ytjordvärme			

Anmärkning: Ang servitut se (akt 20-ÅL-627)

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
117016-7
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	1.200.000 SEK	729.000 SEK	471.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 032946454.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
471.000 SEK	2029032	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 921 kvm	(Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 032947454.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 729.000 SEK	Total standardpoäng 24
Bostadsyta 82 kvm	Biutrymmesyta 82 kvm	Värdeyta 98 kvm
Nybyggnadsår 1961	Tillbyggnadsår	Värdeår 1961
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Gemensamhetsanläggningar
Leksand Ål-Sätra GA:1

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1961-05-19	20-ÅL-627 Akt
Legalisering, äganderättsutredning	1977-12-30	20-1977/1997 Akt
Anläggningsåtgärd	2023-07-06	2029-2019/17 Akt

Ursprung

Leksand Ål-Sätra 19:1
Anmärkning: Ursprunget senare reg som w-ål sätra 19:6

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Ål Sätra 19:4	1992-11-25	2029-824 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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