

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

LEKSAND

Fastighetsbeteckning

NÄSBYGGGEBYN 63:2

Värdetidpunkt

2026-03-23



Översikt av värderingsobjektet. Huvudbyggnad och övriga byggnader ses i bild.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	10
7	Ekonomiska data	11
8	Marknadsvärdebedömning	12
	Bilaga I Foton utvändigt	17
	Bilaga II Kartor	18
	Bilaga III Planritningar	20

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	LEKSAND NÄSBYGGE BYN 63:2
Adress	Klockarberg 140 79397 Siljansnäs
Område	Siljansnäs
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2697-25-20
Nybyggnadsår	1909
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NÄSBYGGE BYN 63:2 i Leksand kommun ligger 24 km från centralorten och med 11 km till annan service i Siljansnäs. Omgivningen utgörs av villor, lantbruk och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan (delvis kallvind på plan 2). Uppförd med torpargrund med delvis utgrävd källargrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och 1-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 70 m², fördelat på 2 rok.

Det finns även övriga byggnader såsom förråd och f.d ladugård.

Markarealen uppgår till 2 200 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per mars 2026

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 225 tkr - 275 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 571
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,57

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat nyttjanderättsavtal, försäkringsbrev redovisas i förekommande fall. Land samt vattenarealer, markägoslag och byggnadsareor har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-03-20 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 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).

4.2 Miljöcertifiering

Värderingsobjektets byggnader saknar giltig miljöcertifiering.

4.3 Miljöbelastningar

Värdebedömningen grundas på förutsättningen att nuvarande eller annan användning kan bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande miljölagstiftning. Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer. Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden. Källa Metria.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Planer, bestämmelser, fornlämningar och bygglov

Värderingsobjektet är beläget utom planlagt område.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt	2 200 m ²
Obebyggda delar	Naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Villor, lantbruk och skog/natur
Avstånd	24 km till kommunens centralort 11 km till Siljansnäs. Där finns förskola, skola och livsmedelsbutik. Ytterligare utbud med service och vårdcentral finns i Leksand.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt Grävd brunn Vatten ej indraget till bostadshuset. Grävd vattenbrunn finns i nära anslutning till huset.	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Avlopp saknas Utedass finns i övrig byggnad.	Källa: Fastighetsägaren
Bredband via fiber	Nej	Källa: Fastighetsägaren

Någon särskild utredning gällande el, vatten, avlopp och bredband samt godkänd anläggning har inte utförts.

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 1909, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	70 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 2 rok	
Våningar	Två plan med vind	
Entréväning	Hall, kök och sovrum	

Våning 1 tr	Hall, sovrum och kallvind
Grund	Torpargrund Källargrund. Mindre källarutrymme. Vattenfylld vid besiktningstillfället.
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, vita. Trasigt fönster 1-glas, vita. Trasigt fönster
Yttertak	Tegelpannor
Invändiga ytskikt	
Golv	Trägolv
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat och panel
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Kyl/frys (Elektro Helios) Vinkelkök med ljusgrå skåpluckor. Diskbänk med diskho och arbetsytor. Kyl/fys. Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Äldre byggnad i genomgående eftersatt underhåll såväl ut som invändigt. Byggnaden har varit kallställd under de senaste åren och nyttjats som förråd. Källare vattenfylld. Vidare undersökning rekommenderas.

5.5 Övriga byggnader

Förråd	Byggnad från ca 1909 uppförd i 1 plan. trästomme med fasad av träpanel och yttertak av lertegel. byggnadens konstruktion lutar och bedöms vara i sämre skick., anslutningar saknas Byggnad är rektangulärt utformad och nyttjas som förråd. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 45 m ² (uppskattad yta)
--------	---

F.d Ladugård

Byggnad uppförd ca 1909 i 1 plan med inrett loft.,
anslutningar saknas

Byggnaden är uppförd i vinkel, L formad. Stomme av
trä och tegel med fasad av träpanel, timmer och
tegel samt yttertak av lertegel. Vattensamling vid
grunden inne i byggnaden.

Låg standard, sämre skick

Byggnadsarea: 140 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Information om försäkring ej verifierat

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat. På tomten fanns
bråte.

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.

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs 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 och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

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.

7 Ekonomiska data

Någon särskild utredning avseende lantmäteriförrättning, anteckningar, inteckningar/pantbrev, inskrivningar, rättigheter och gemensamhetsanläggningar enligt 7.1-7.6 nedan har inte utförts.

7.1 Anteckningar

Källa: Metria

Utmätning 2025-11-05, 163 172 SEK jämte ränta och kostnader 01-577261-25: 2025-11-06, D-2025-00406465:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 250 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	90 000 kr	2005-02-04	05/2896	
2	105 000 kr	2006-11-07	06/34178	
3	55 000 kr	2014-06-26	14/16343	

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
LEKSAND KLOCKARBERG GA:2, ändamål: Väg

7.4 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	435 000 kr
varav byggnad	199 000 kr
varav mark	236 000 kr

Källa: Metria

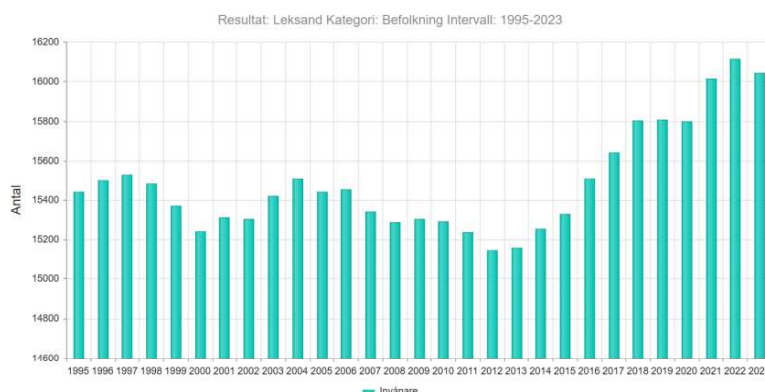
8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Leksands kommun ligger i Dalarnas län, vid den sydöstra delen av Siljan, och är känd för sin starka kulturella identitet och rika historia. Kommunen präglas av ett naturskönt landskap med sjöar, skogar och dalgångar, vilket gör den till en attraktiv plats för både boende och turister.

Centralorten Leksand är den största tätorten och fungerar som administrativt centrum, medan andra viktiga orter inkluderar Insjön, Tällberg, Siljansnäs och Djura. Kommunen har en befolkning på cirka 16 000 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i centralorten och längs Siljans strand, medan resten är fördelad på mindre orter och landsbygd. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

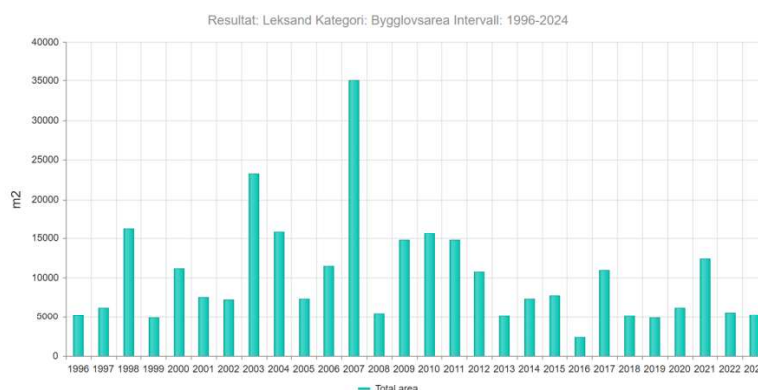
Leksand har goda kommunikationer och trafikförbindelser. Riksväg 70 går genom kommunen och skapar en viktig länk till Borlänge, Mora och Enköping, medan länsvägar ger anslutning till andra delar av Dalarna. Kommunen har en järnvägsstation på Siljansbanan, vilket möjliggör tågförbindelser till bland annat Mora, Borlänge, Uppsala och Stockholm. Busstrafik genom Dalatrafik förbinder Leksand med närliggande orter och kommuner. Närmaste flygplats är Dala Airport i Borlänge, cirka 50 minuters bilresa från Leksand. För längre resor ligger Stockholm Arlanda drygt tre timmar bort med bil eller tåg.

Näringsliv

Leksands kommun har ett diversifierat näringsliv, där traditionell industri, småföretag och besöksnäring utgör viktiga delar av ekonomin. Kommunen är särskilt känd för Leksands Knäckebröd, ett av Sveriges mest kända livsmedelsföretag. De största arbetsgivarna i kommunen är Leksands kommun, Region Dalarna, Clas Ohlson (huvudkontor i Insjön) och Leksands Knäckebröd. Turismen är en viktig näring, där orter som Tällberg och Siljansnäs lockar besökare året runt med hotell, spa och kulturarrangemang. Kulturen och evenemangslivet är starkt i Leksand, med stora evenemang som Leksands midsommarfirande, ishockeylaget Leksands IF, samt friluftaktiviteter vid Siljan och Granberget. Fiske, vandring och skidåkning är populära fritidsaktiviteter.

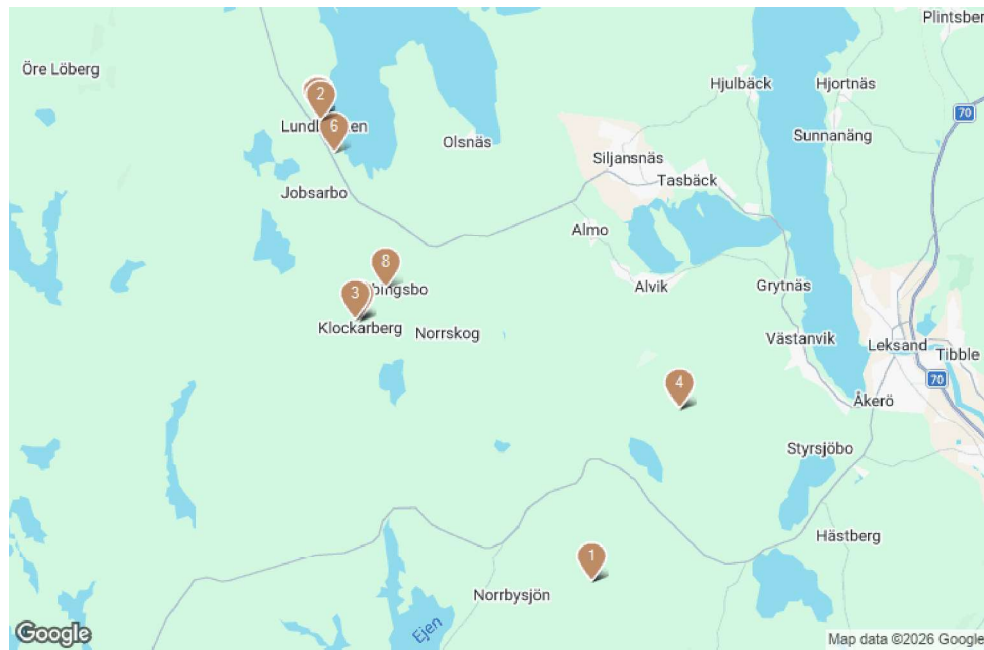
Byggnad i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka 2000 m² (2016) och över 13 000 m² (år 2021) (MSCI). Se diagram nedan:

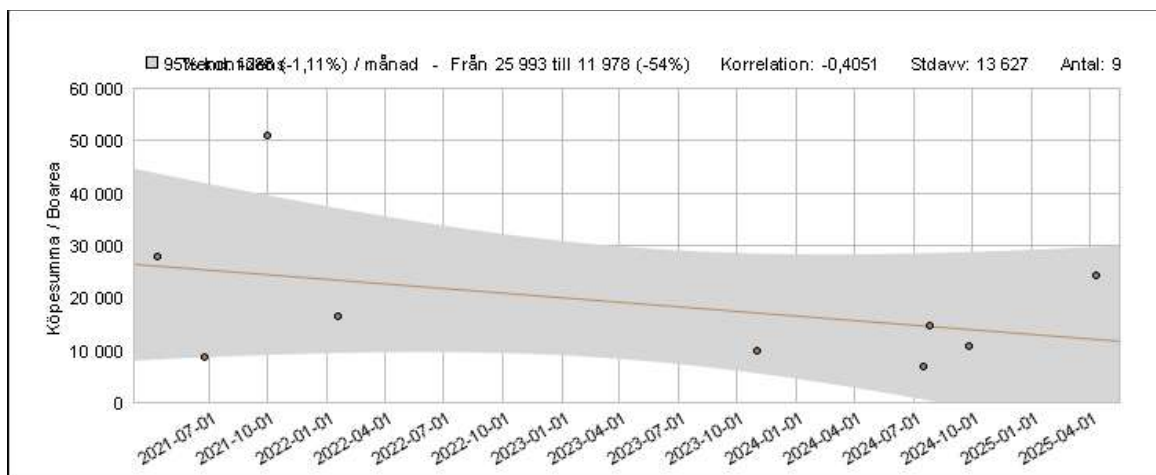


8.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning. Prisutvecklingen har varit negativ under perioden.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220, 120 med boyta 35 - 102 m², standardpoäng 10 - 29, byggår 1910 - 1978, areal tomt 1 150 - 9 400 m² under perioden 2021-03-01 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 350 000 - 2 550 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 7 000 - 51 000 kr/m² med medel 18 983 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 3,4 med medel 1,8, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Leksand	Räfflindor 7:8	2025-04-11	91	18	27	1910	9 400	E	L		24 175	2 200 000
Leksand	Almo 83:5	2024-09-25	46		25	1936	1 150	E	L	0,6	10 869	500 000
Leksand	Klockarberg 2:1	2024-07-26	102	50	25	1939	2 620	E	L	2,2	14 705	1 500 000
Leksand	Hagen 12:32	2024-07-16	50		10	1978	1 200	E	L	1,7	7 000	350 000
Leksand	Backbyn 134:2 M.f.	2023-11-01	82	140	29	1960	1 327	E	L	1,2	9 756	800 000
Leksand	Lundbjörken 40:1	2022-01-17	35		10	1978	1 684	E	L	1,6	16 571	580 000
Leksand	Lundbjörken 80:1	2021-10-01	50		24	1970	1 850	E	L	3,4	51 000	2 550 000
Leksand	Hallen 86:1	2021-06-24	67		25	1940	1 219	E	L	1,6	8 805	590 000
Leksand	Backbyn 48:12	2021-04-12	59		27	1967	1 920	E	L	2,2	27 966	1 650 000
Medel											1,8	18 983

Std=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=Belägenhet; E=Ej strand, N=Strandnära, S=Strand, UF=Upplåtelseform; L=Lagfart, T=Tomträtt, K/T=Köpeskilling/Taxeringsvärde

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge är lantligt och bedöms som medelbra utifrån jämförelseobjekten. Det är framförallt byggnadernas mycket låga standard och Sämre skick som medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 250 000 kr, motsvarande 3 571 kr/m².

Den lägst betalda referensobjektet såldes för 350 tkr i juli 2024. Objektet är lantligt beläget och med låg standard, men bedöms utifrån bilder vara i bättre skick än värderingsobjektet.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per mars 2026

250 000 KRONOR

Tvåhundrafemtio tusenkronor

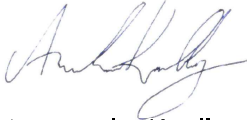
Bedömt värdeintervall 225 tkr - 275 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	3 571
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,57

Falun 2026-03-23

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens entréside. Rödmålad träpanel med vita detaljer.



Huvudbyggnadens gavel och baksida.



Tomt av naturmark. Grannfastigheter ses i bakgrunden.



Huvudbyggnadens gavel med tomtmark och vattenbrunn

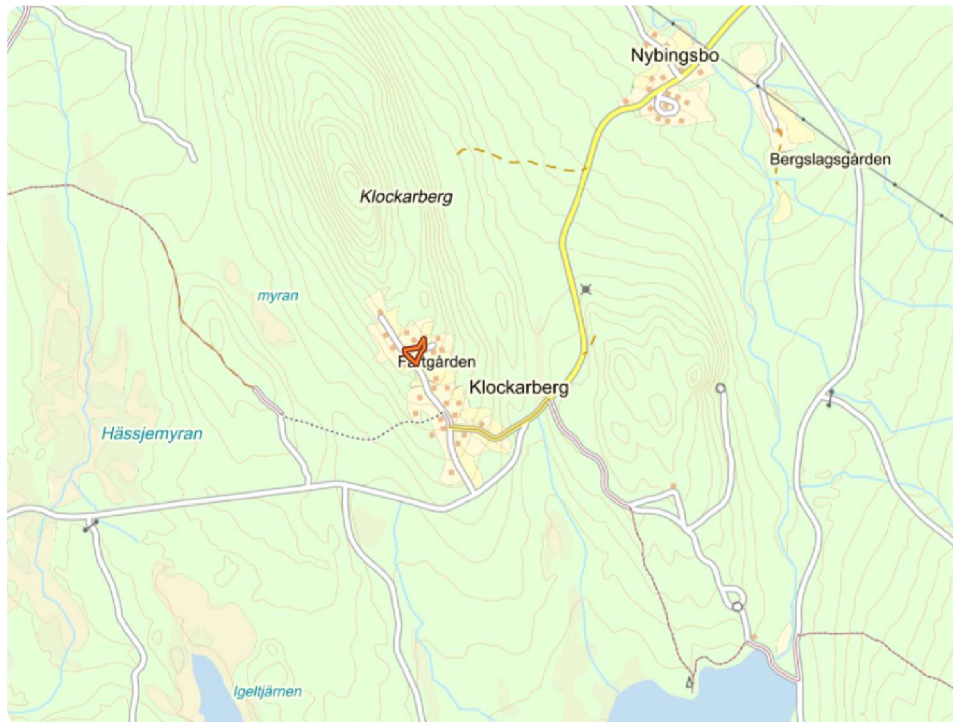


Övrig byggnad, förråd.

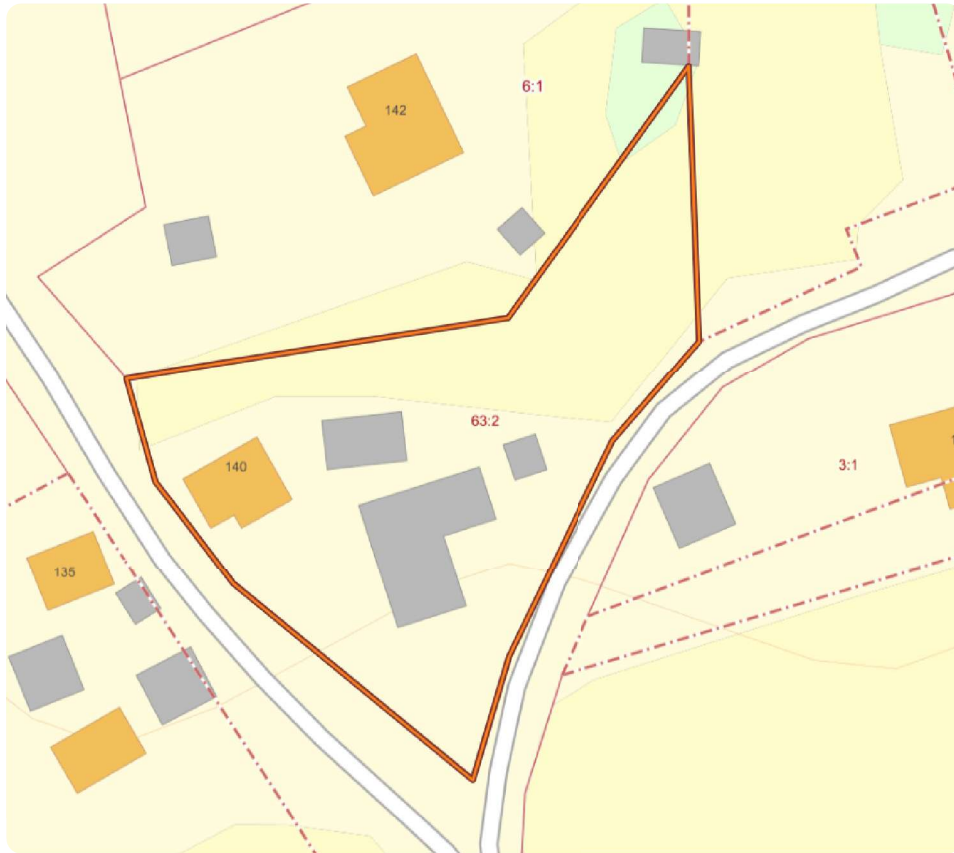


Övrig byggnad, f.d. ladugårdsbyggnad

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

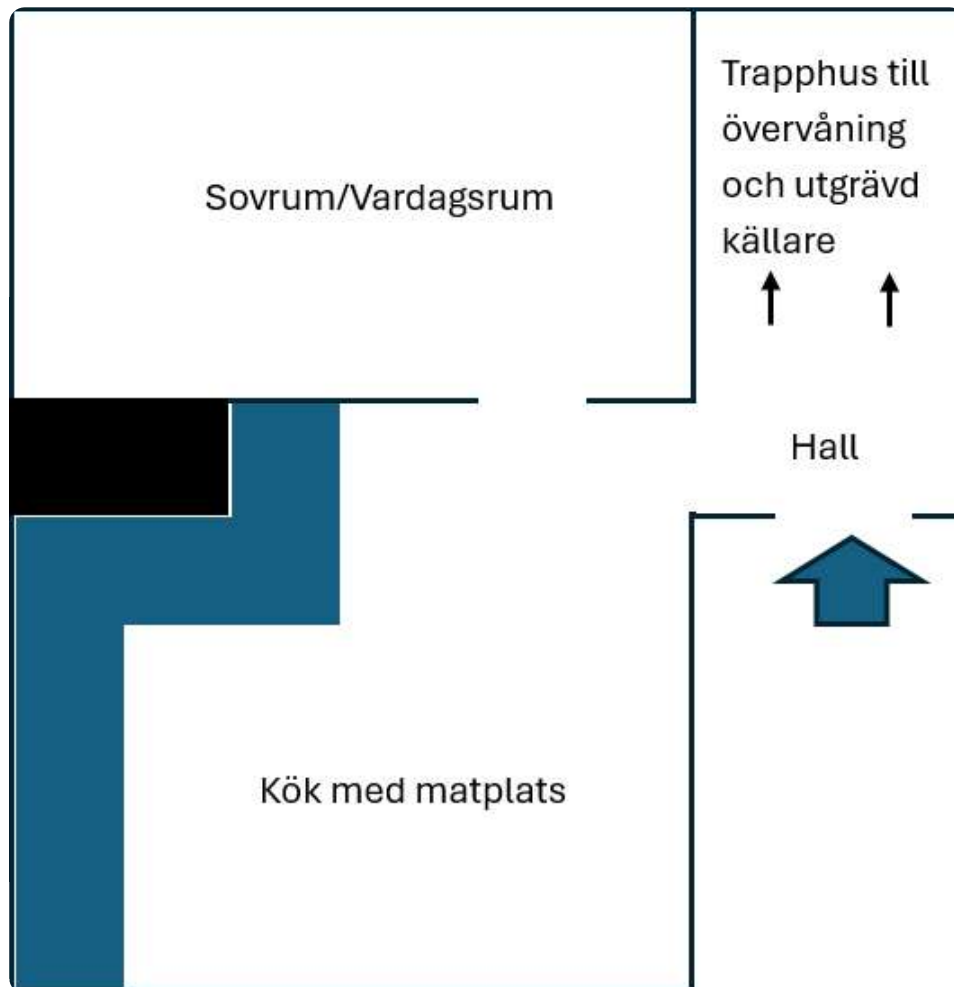


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

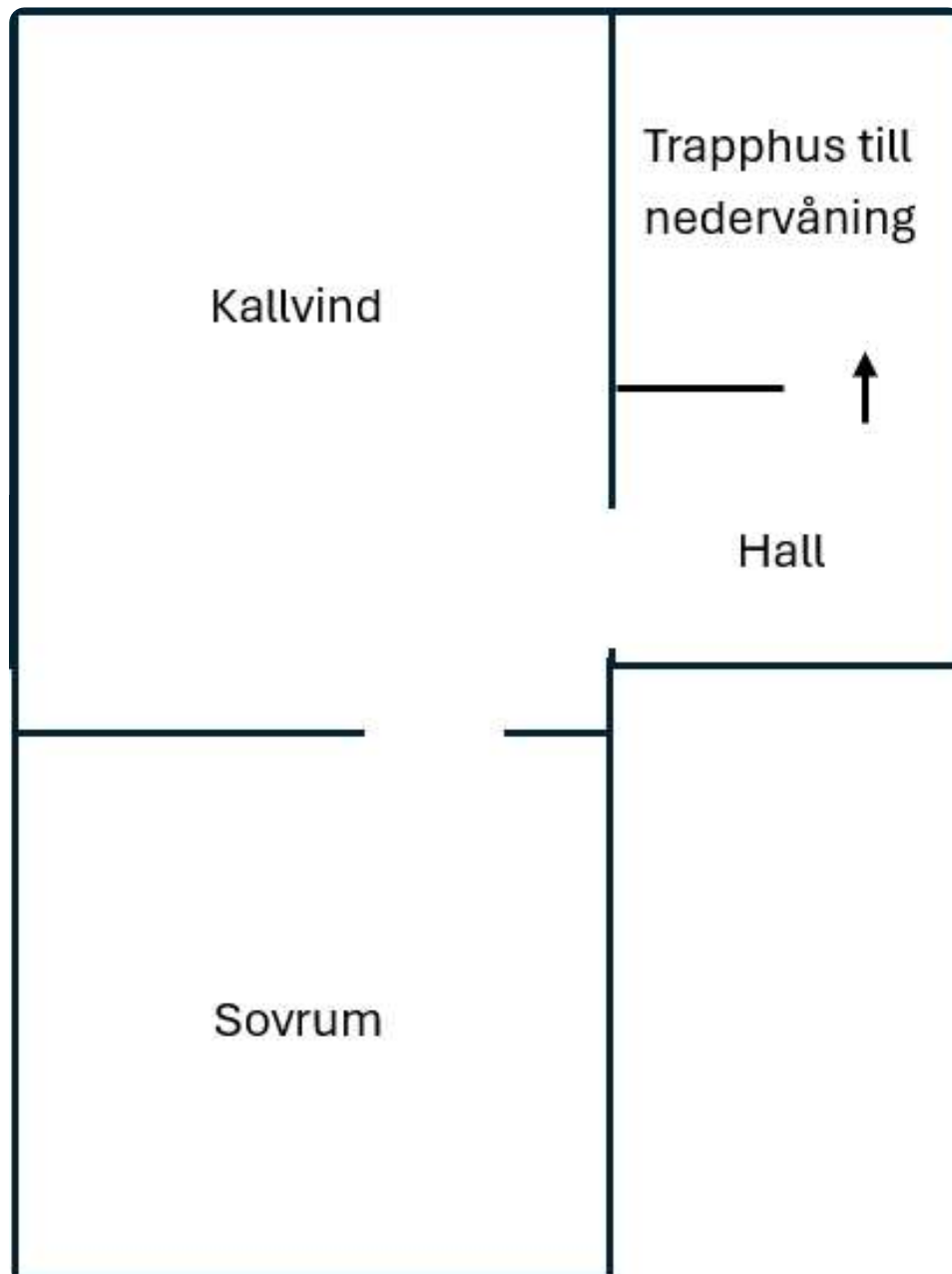


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.