

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Älvdalen

Fastighetsbeteckning

Västermyckeläng 4:6

Värdetidpunkt

Oktober 2024



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

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 Västermyckeläng 4:6	Lagfaren ägare	F-1761-24-20
Objektets adress	Skatholsvägen 14 796 91 Älvdalen	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Oktober 2024
		Besiktningstidpunkt	2024-10-23

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1954. Uppförd i 1 våning samt källare.
Boarea	64 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kök
Biarea	64 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	1530 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 4 mil från Mora, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av bostäder. Förskola, skola, hälsocentral och viss service finns i Älvdalen ca 1,7 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Mora.
Övrigt	Det finns även en förrådsbyggnad.

Marknadsvärde

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

350 000 kronor

Bedömt värdeintervall 300 000 – 400 000 kronor

Kr/kvm Boarea	5 469 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	0,59
---------------	--------------	------------------------------------	------

Gävle 2024-10-25

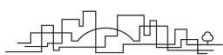
Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGGARNA

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 personal från Kronofogden. 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. Förrådsbyggnaden kunde ej besiktigas invändigt.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglöv	Information ej erhållits
El	El var avstängt vid besiktningstillfället.
Vatten	Kommunalt vatten, enligt taxeringsuppgifter. Vatten var avstängt vid besiktningstillfället.
Avlopp	Kommunalt avlopp, enligt taxeringsuppgifter.
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		1954
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme	Källargrund Trä Träpanel 2-glas. Äldre. Vita Plåt Värme var ej påställt vid besiktningen. Kamin och elradiator finns på entréplan (funktion okända). Radiatorer finns på källarplan (funktion okänd). Radiatorer borttagna på entréplan. Värmepanna Nibe (funktion okänd)
	Ventilation	Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1 Våning 2	Källare med sovrum, teknikrum, förråd. Entréplan med hall, kök, vardagsrum, sovrum.
Kök	Utformning Utrustning	Vinkelkök. Utan matplats. Låg standard, äldre skick. Bruna skåpluckor. Spis (Beko), fläkt (äldre modell. Märke ej känt), kyl (Whirlpool).
Hygienrum	Ytskikt Utrustning	Äldre. Vägg med tapet. Golv med målad betong. Tvättställ, toalett, duschkabin och tvättmaskin
Invändiga ytskikt	Golv Vägg Tak	Parkett/plastmatta/textil/betong Tapet/målade Målat
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard i genomgående eftersatt underhåll. Byggnaden står kall för närvarande kall. Fuktig lukt i huset. Fuktig källare med spår av mikrobakteriell påväxt på flera ställen.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. Anslutningar saknas. Okänt hur byggnaden nyttjas. Låg standard, äldre skick. Byggnadsarea ca 10 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 592 000 kr, varav byggnad 314 000 kr, varav Tax.år: 2024 mark 278 000 kr.
Pantbrev	Inteckningshavare	Fastigheten belastas av 4 st pantbrevsinteckningar om totalt 525 000 kr. Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades.
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Officialservitut. Akt: 20-ÄLV-1966.1, Ändamål: Väg, förmån Officialservitut. Akt: 20-ÄLV-1966.2, Ändamål: Väg, 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	Information saknas	
Handräckning	Vid besikten var byggnaden inredd med visst möblemang på entréplan och lösöre. 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 2019-10-01 och framåt med en boarea upp till 90 kvm och standardpoäng upp till 25 poäng.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet ca 400 000 – 1 500 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 3 000 – 23 000 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,6 – 3,3, med en genomsnittlig nivå på 1,7.

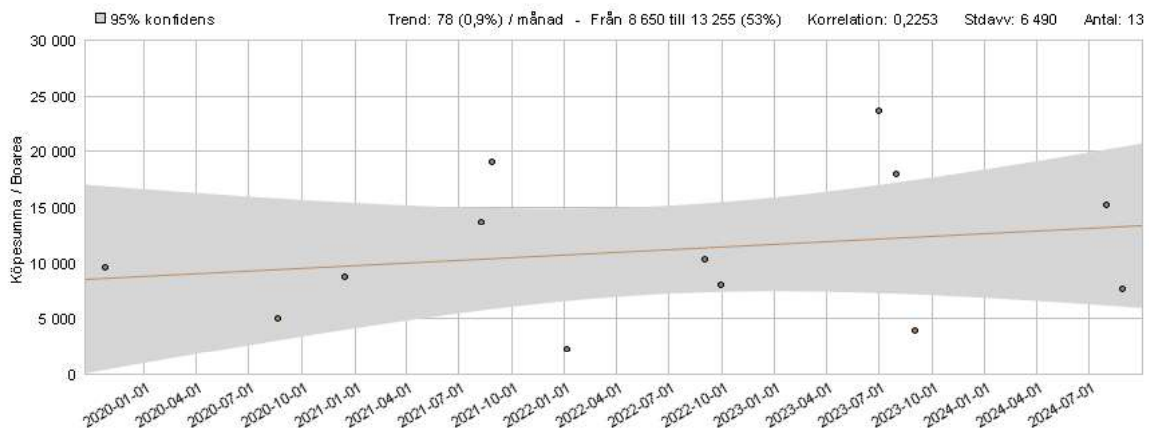


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett medelbra läge. Byggnaden är äldre med låg standard. Byggnaden är i eftersatt underhåll. Värdet bedöms därav återfinnas i den nedre nivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnadens framsida.

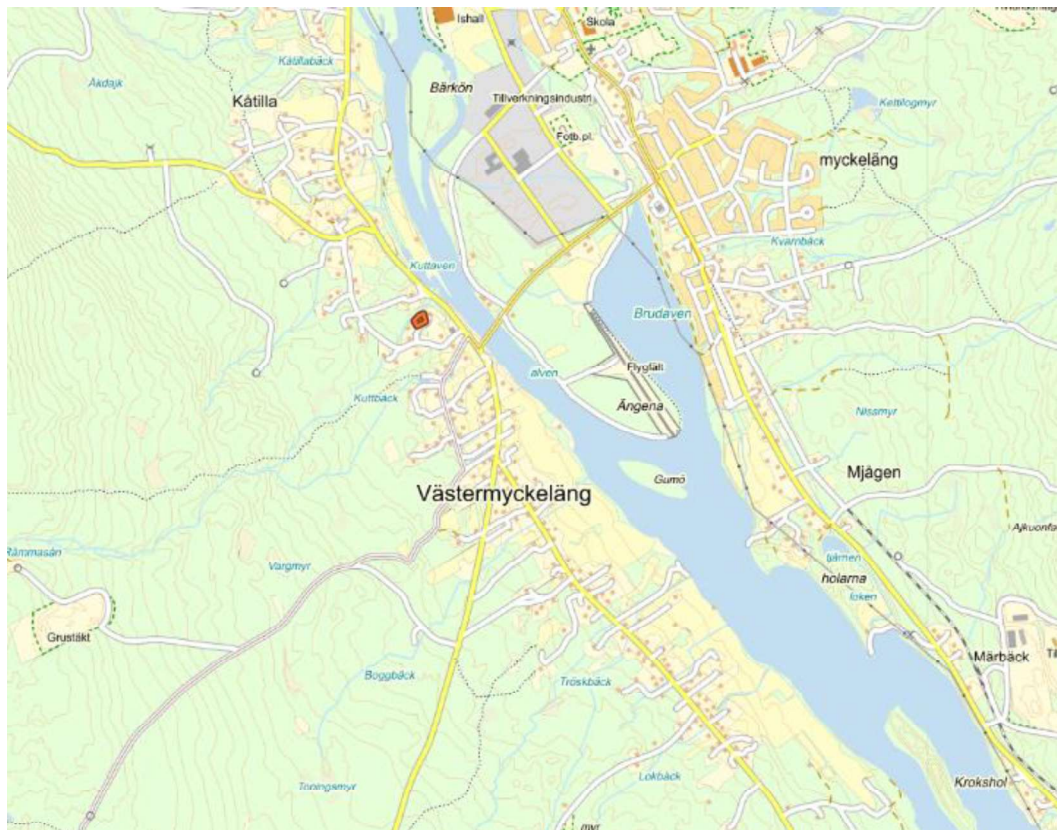


Foto, vy över huvudbyggnadens baksida med separat källarentré.

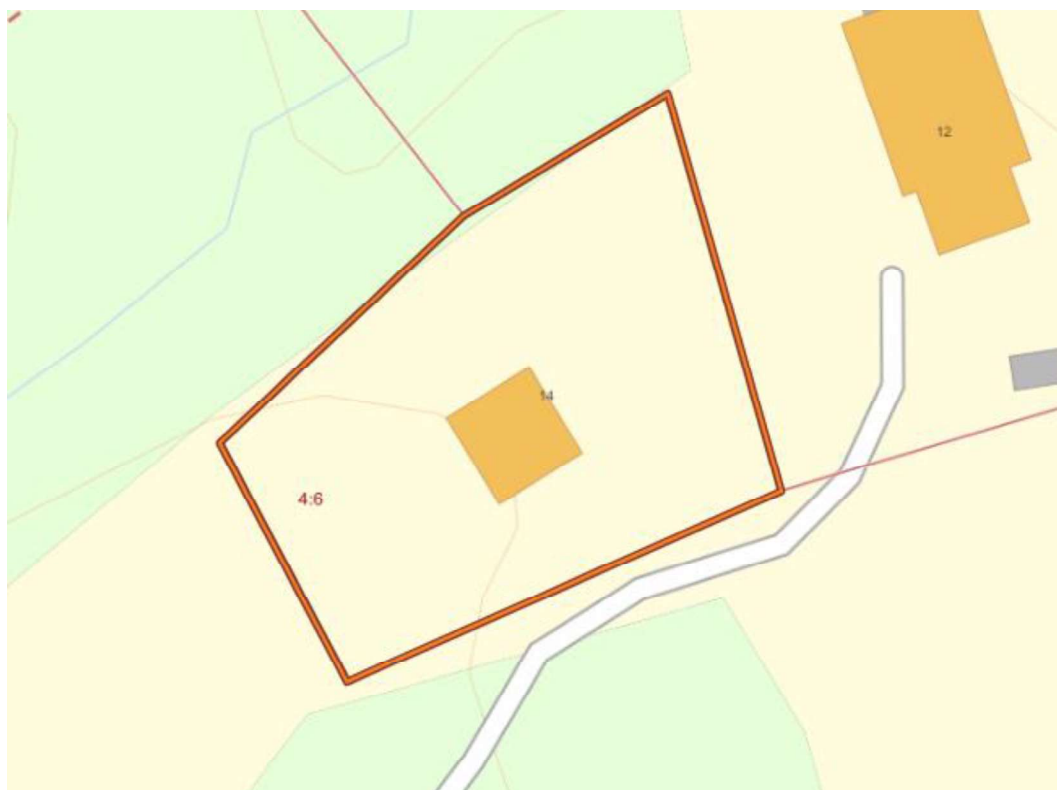


Foto, förrådsbyggnad.

Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läge för värderingsobjektet. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa: Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Älvdalen Västermyckeläng 4:6	UUID: 909a6a7b-b53f-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2008-03-06
Nyckel: 200310687	Län- och kommunkod 2039	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2024-08-21
Distrikt Älvdalen Socken: Älvdalen	Distriktskod 217050	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2024-10-04

Adress

Adress Västäng Skatholsvägen 14 796 91 Älvdalen	
---	--

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6787179.4	447804.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 530 kvm	1 530 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2024-08-16, 426 064 sek jämte ränta och kostnader, utslagsnummer 01-461408-24	2024-08-20	D-2024-00265584:1

Anmärkningar:

Avser inteckning 08/8207
Avser inteckning 08/8208
Avser inteckning 93/5435
Avser inteckning 93/5436

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 525.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	112.500 SEK	1993-10-06	93/5435
2	45.500 SEK	1993-10-06	93/5436
3	217.000 SEK	2008-03-25	08/8207
4	150.000 SEK	2008-03-25	08/8208

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Förmån	Officialservitut	20-ÄLV-1966.1 Akt
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
Väg	Förmån	Officialservitut	20-ÄLV-1966.2 Akt
	Anmärkningar: Andelsservitut		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att för utfart nyttja samfällad vägmark.		

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet				
Småhusenhet, bebyggd (220)				
197962-1				
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde	därav	därav	
Taxeringsår		byggnadsvärde	markvärde	
2024	592.000 SEK	314.000 SEK	278.000 SEK	

Värderingsenhet småhusmark 035934456.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättsliga förhållanden
278.000 SEK	2039002	Självständig
Tomtareal	Strand	Vatten o avlopp
1 530 kvm	(Inte strand eller	Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp

	strandnära) mer än 150 m	
	Antal lika 1	
Värderingsenhet småhusbyggnad 035935456.		
Bebyggelsetyp Friliggande	Taxeringsvärde 314.000 SEK	Total standardpoäng 23
Bostadsyta 64 kvm	Biutrymmesyta 64 kvm	Värdeyta 77 kvm
Nybyggnadsår 1954	Tillbyggnadsår	Värdeår 1954
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	1957-11-04	20-ÄLV-1966 Akt
Legalisering, äganderättsutredning	1986-04-04	2039-13 Akt

Ursprung

Älvdalen Västermyckeläng 4:4

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
W-Älvdalen Väster Myckeläng 4:6	1975-03-13	20-ÄLV-2997 Akt
W-Älvdalen Västermyckeläng 4:6	1994-06-08	2062-1200 Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet