LOFS DALENS
FASTIGHETSBYRÅ

ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Doha 11
INKOM: 2019-11-06
MÅLNR: Ä 3083-19
AKTBIL: 7

Värdeutlåtande

Härjedalen Lofsdalen 1:47
Slagavallen Hedlunds Väg 3, 840 85 Lofsdalen

Malin Nyström
Registrerad Fastighetsmäklare
Direkt: 0680-41032
Mobil: 070-2113518
info@lofsdalenfastighet.se

Copyright © Detta dokument är till ide, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Lofsdalens Fastighetsbyrå AB
Lofsdalsvägen 37
840 85 Lofsdalen
Besöksadress: Lofsdalsvägen 37

Telefon
0680-41032
Telefon 2
070-211 35 18

Telefax
0680-41032
Hemsida
www.lofsdalenfastighet.se

LOFS DALENS
FASTIGHETSBYRÅ

Värderingsobjekt

Värderingen avser	Fastigheten Härjedalen Lofsdalen 1:47
Adress	Slagavallen Hedlunds Väg 3
Postnummer	840 85
Ort	Lofsdalen
Område	Slagavallen
Uppdragsgivare	Christer Thunberg
Värderingsändamål	Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet, d.v.s. det mest troliga priset vid en normal försäljning, med normalt med tid till förfogande, på öppna marknaden vid värderingstidpunkten. Detta som underlag för kreditprövning av bank.

Lagfaren ägare

1. Erik Christer Thunberg

Personnummer:	19620131-7259
Andel:	1/2
Telefon	Mobil: 073-023 32 86
Adress	Dalbyn Höstgatan 8, 790 70 Furudal
E-postadress	christer.marita@telia.com

2. Ingrid Margareta Sedvall

Personnummer:	19521102-7106
Andel:	1/2
Telefon	

Allmänt om fastigheten

Typkod	220 Småhusenhet, bebyggd		
Taxeringsvärde	Tomt: 162 000 kr	Byggnad: 136 000 kr	Totalt: 298 000 kr
	Taxeringsår: 2018		
Tomt	1 503 m², friköpt.		
Vatten/avlopp	Vatten saknas. Avlopp saknas.		
Pantbrev	0 st, totalt 0 kr		

Omgivning

Allmänt

Fritidshusområde Slagavallen. Stugområdet ligger i de sydvästra delarna av härliga Härjedalen, 1 mil väster om Lofsdalen. Slagavallen är som det hörs på namnet en gammal fäbodvall, den användes av jordbrukare från Strådalen som under sommarmånaderna förde sin boskap till fäboden för sommarbete. Under mitten av 50-talet började området att bebyggas med fritidshus och består idag av ca. 125 stugor. Slagavallens fritidshusförening är en förening för stugägare inom Slagavallens stugområde.

Huvudbyggnad

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

LOFS DALENS
FASTIGHETSBYRÅ

Bostadstyp	☐ Villa	☐ Kedjehus	☐ Radhus	☒ Fritidshus

Byggnadsår	1950 ombyggt 2002
Antal rum	4 varav 3 sovrum
Boarea	36 m² + biarea 0 m² (taxeringsinformation)
Fasad	Timmer
Fönster	2-glas kopplade bågar
Tak	Plåt
Stomme	Timmer/trä
Bjälklag	Timmer/trä
Grundläggning	Natursten/plintar
Uppvärmning	Direkt el samt vedspis
Interiör	Man kommer in i en mindre hall med avhängning på höger sida. Hallen har plastmatta på golv, träpanel på väggar och i tak. Rakt fram ligger sovrum 1, ett mindre sovrum med två platsbyggda våningssängar i vinkel. Rakt fram ryms byrå. Ett fönster. Plastmatta på golv, träpanel på väggar och i tak. Till vänster i hallen ligger kök och matplats. Enklare kök med hinkar för vatten, inget avlopp. Köksskåp och arbetsbänk i laminat. Den maskinella utrustnignen består av kyl/frys, spis samt mikro. Här finns även vedspis samt öppen spis. I samband med köket finns plats för matgrupp med kökssoffa. Fönster i två väderstreck, det ena är blyinfattat. Trägolv, träpanel på väggar och i tak. Genom köket kommer man till storstugan med soffa och fåtöljer samt TV. Här finns fönster och balkongdörr till altan. Storstugan har trägolv, träpanel på väggar och i tak. Från storstugan når man sovrum 2 & 3, som båda rymmer våningsäng samt öppen garderob. Båda sovrummen har fönster. Trägolv, träpanel på väggar och i tak. Till höger i storstugan ligger ingången till ett kombinerat tvättrum och förråd. Längst in finns hyllor till förvarin. På höger sida finns en bänk med tvättmöjligheter. Ett fönster. Våtrumsmatta på golv och väggar. Träpanel i tak.
Övriga byggnader	Huset har en vidbyggd förrådsdel med två dörrar som nås från altanen. Bastu/förråd Till fastigheten hör en fristående byggnad som inrymmer tvättrum med vedeldad bastu. Denna byggnad har träfasad och plåttak. På sidan finns ett separat förråd. Utedass Bredvid förrådet ligger ett fristående utedass.

Energideklaration byggnad

Energiklass	Byggnaden har ingen energiklass.
Kommentar	Energideklaration för byggnaden finns för närvarande inte.

Bedömning av marknadsvärde

Följande frågor besvaras med poäng enligt skala 1-5. Där 1 är mindre bra och 5 är mycket bra.

Läge	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
Efterfrågan på orten	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☒ 4	☐ 5
Bostadens skick	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

LOFS DALENS
FASTIGHETSBYRÅ

Planlösning	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5
Materialstandard	☐ 1	☐ 2	☒ 3	☐ 4	☐ 5

Värderingsmetod

Utöver fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet om orten och det nu aktuella läget på fastighetsmarknaden har ortsprismetoden använts som underlag till detta värdeutlåtande.

Kort om ortsprismetoden - Statistik på tidigare försäljningar av likartade objekt på orten jämförs både direkt, men även i relation till faktorer som påverkar värdet t.ex. storlek, läge och standard. Vanliga nyckeltal som används är Genomsnittspris, genomsnittspris per m² och genomsnittet av priset genom taxeringsvärdet (K/T-värdet). I jämförelsen justerar man med utvecklingen på den lokala marknaden sedan det jämförda köpet.

Värdetidpunkt

2019-04-15

Marknadsvärde

Marknadsvärdet för fastigheten Härjedalen Lofsdalen 1:47 har vid värdetidpunkten bedömts till:

******SjuhundraFemtiotusen******	**750 000 kr**

+/- 50 000 kr

Utfört av

Lofsdalens Fastighetsbyrå AB
Lofsdalen den 15 april 2019

Malin Nyström
Registrerad Fastighetsmäklare

Bilagor

Följande bilagor tillhör värdeutlåtandet:

- ☒ Utdrag ur Lantmäteriets Fastighetsregister (2 sidor)
- ☒ Bilddokument (6 sidor)
- ☒ Kopia tomtkarta (1 sida)

Copyright © Delta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

FASTIGHETSINFO

LOFS DALENS
FASTIGHETSBYRÅ

Fastighet

Beteckning: Härjedalen Lofsdalen 1:47 (Tidigare beteckning: Z-LINSELL LOFSDALEN 1:47)
Fastighets-registret: Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig. Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda
Inskrivnings-registret: Ändringar t.o.m. 2019-03-19 redovisas
Församling: Svegsbygden (236101)
Socken: linsell
Distrikt: Linsell (319004)
Adress(er): Slagavallen Hedlunds Väg 3
Ursprung: Lofsdalen 1:9
Areal: **Land:** 1503,0 m² **Vatten:** 0,0 m² **Totalt:** 1503,0 m²
Koordinater: 1. **X:** 6896068 **Y:** 1357861 **Karta:**

Åtgärder: Avstyckning, 1950-09-23, 23-LIN-290

Lagfart

1. **Inskrivningsdag:** 1988-05-04 **Aktnr:** 857
19620131-7259 Erik Christer Thunberg
Dalbyn Höstgatan 8
790 70 Furudal
Fång: Köp 1988-04-23
Köpeskilling: Ingen köpeskilling redovisad
Andel: 1/2
2. **Inskrivningsdag:** 1988-05-04 **Aktnr:** 858
19521102-7106 Ingrid Margareta Sedvall
Dalbyn Troggatan 7
790 70 Furudal
Fång: Köp 1988-04-23
Köpeskilling: Ingen köpeskilling redovisad
Andel: 1/2

Taxeringsenheter

1. **Taxeringsenhet, typ:** 220 - Småhusenhet, bebyggd
Senaste taxering: 2018 **Uppgiftsår:** 2018 **Id:** 326339-6
Markvärde: 162 kkr **Byggnadsvärde:** 136 kkr **Summa:** 298 kkr
Hel registerfastighet

Värderingsenhet: Småhusmark
Tax.värde: 162 kkr **Riktvärdeområde:** 2361036
Areal: 1503 m² **Fastighetsrättsliga förhållanden:** Självständig **Typ av bebyggelse:** Friliggande
Tillgång till VA: Vatten saknas. Avlopp saknas.
Belägenhet: Ej strand eller strandnära (mer än 150m)

Värderingsenhet: Småhusbyggnad
Tax.värde: 136 kkr **Fastighetsrättsliga förhållanden:** Självständig **Typ av bebyggelse:** Friliggande
Boarea: 36 m² **Biarea:** 0 m² **Total värdegrundande area:** 36 m²
Nybyggnadsår: 1950 **Värderingsår:** 1979
Om/tillbyggnad, År: 2002 **Om/tillbyggnadsarea som påverkar boarean:** 20 m²
Summa standardpoäng: 17

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning
761 80 Norrtälje
0771-636363

Ajourförande lantmäterimyndighet

Lantmäteriet
Box 366
831 25 Östersund

MN02300

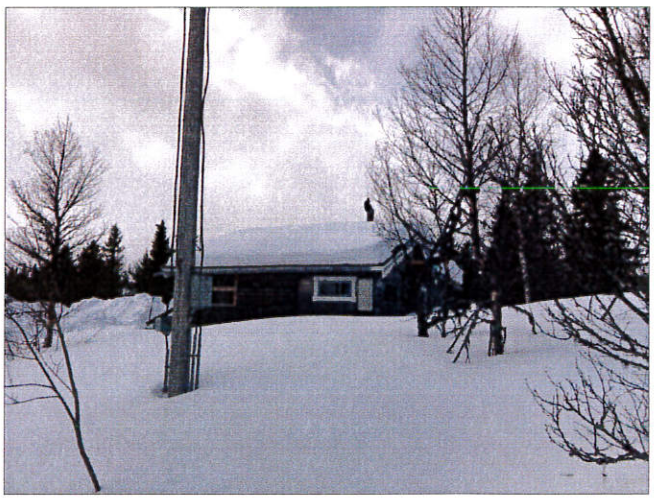
********** *Lantmäteriet och Skatteverket 2019-03-21* **********

Lofsdalens Fastighetsbyrå AB, Lofsdalsvägen 37, 840 85 Lofsdalen, Besöksadress: Lofsdalsvägen 37, Tel: 0680-41032, Telefon 2: 070-211 35 18, Fax: 0680-41032

Hedlunds väg 3

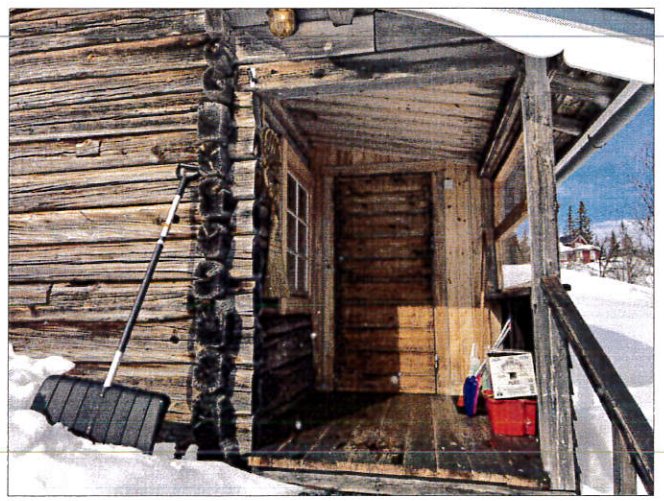
Hedlunds väg 3

Hedlunds väg 3



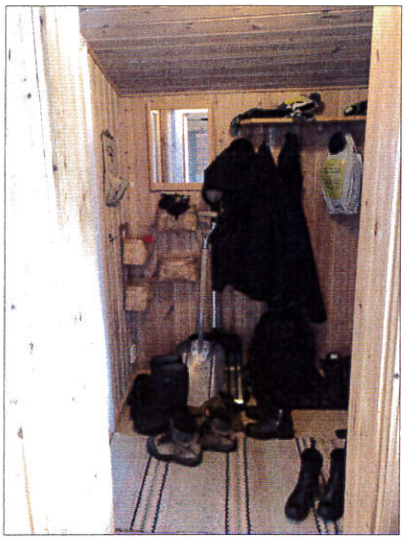
Hedlunds väg 3

Hedlunds väg 3



Entré

MN02300



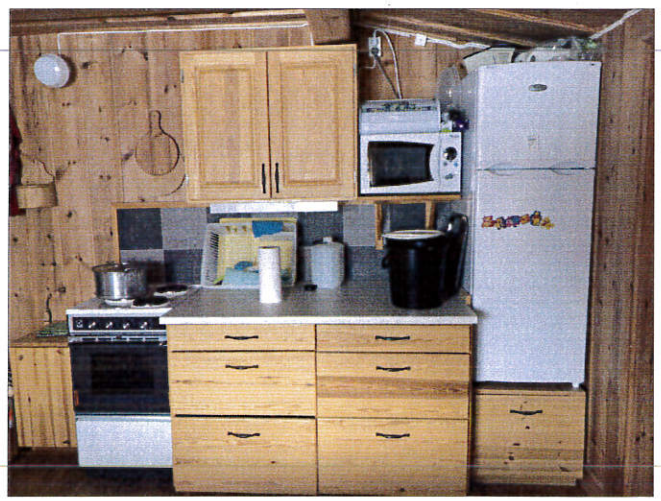
Hall

Hall

Sovrum 1

Sovrum 1

Kök



Kök

MN02300

Kök

Kök

Kök

Kök

Kök

Storstuga

MN02300

Storstuga

Storstuga

Sovrum 2

Sovrum 3

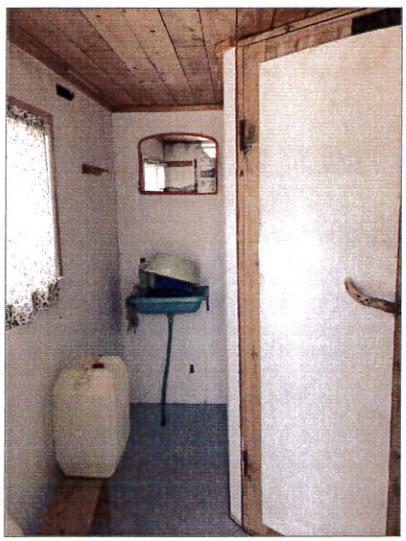
Tvättrum

Bastu och förråd

MN02300

Bastu och förråd

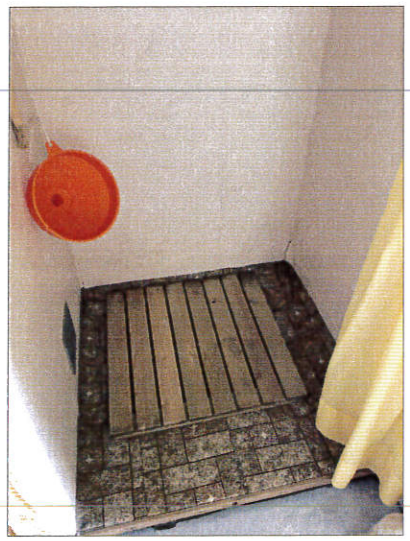
Bastu med tvättrum



Bastu med tvättrum

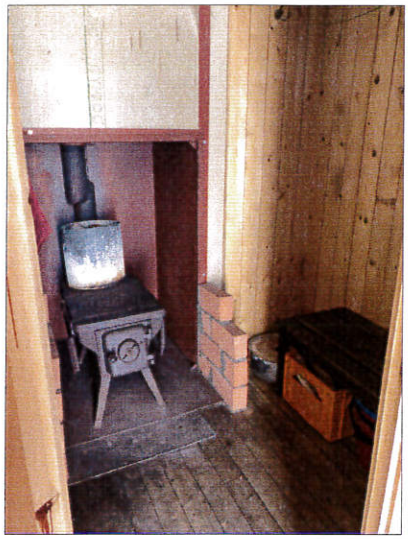
Bastu med tvättrum

Bastu med tvättrum



Bastu med tvättrum

Lofsdalens Fastighetsbyrå AB, Lofsdalsvägen 37, 840 85 Lofsdalen, Besöksadress: Lofsdalsvägen 37, Tel: 0680-41032, Telefon 2: 070-211 35 18, Fax: 0680-41032



Bastu

Förråd

Utedass

Lofsdalens Fastighetsbyrå AB, Lofsdalsvägen 37, 840 85 Lofsdalen, Besöksadress: Lofsdalsvägen 37, Tel: 0680-41032, Telefon 2: 070-211 35 18, Fax: 0680-41032

1:83
1:84
1:121
1:122
1:123
1:78
1:98
1:57
1:279
1:53
1:81
1:36
1:70
1:73
1:347
1:56
1:59
1:192
1:74
1:47
1:69
1:71
1:46
1:76
1:58
1:124
1:50
1:48
1:54
1:412
1
1:325
523B
523A
521
529
525
©Lantmäteriet
50
100
150
200
250m