

## VÄRDEUTLÅTANDE

<b>Kommun</b>	<b>MORA</b>
<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>NUSNÄS 265:5</b>
<b>Värdetidpunkt</b>	<b>2026-03-02</b>



Bostaden sedd från söder. Fasad av ljus tegelklinker.

## 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 Planritning .....	20

## **1 Uppdraget**

### **1.1 Uppdragsgivare**

VärderingsInstituten 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 VärderingsInstituten Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

### **1.3 Värdetidpunkt**

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-03-02.

## 2 Värdebedömning sammanfattning

### 2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	MORA NUSNÄS 265:5
Adress	Edkallvejän 8 79277 Nusnäs
Område	Mora
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2720-25-20
Nybyggnadsår	1939
Värdeår	1939
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

### 2.2 Allmän beskrivning

NUSNÄS 265:5 i Mora kommun ligger 8 km från centralorten och med 5 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse med småhus och lantbruk.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad tegelklinker, fönster 2-glas och yttertak tegelpannor. Boarean uppgår till 60 m<sup>2</sup>, fördelat på 2 rum och kök. Biarean uppgår till 40 m<sup>2</sup>.

Det finns även övriga byggnader såsom härbre och garage.

Markarealen uppgår till 16 425 m<sup>2</sup>, vars obebyggda delar utgörs av snötäckt tomtmark med buskar och träd, samt hagar och blandskog.

### 2.3 Marknadsvärde

<b>Marknadsvärde per mars 2026</b> <b>1 300 000 KRONOR</b> <b>Enmiljontrehundratusenkronor</b>
<b>Bedömt värdeintervall 1 175 tkr - 1 425 tkr</b>

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>21 667</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,18</b>

### **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 2026-02-24 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog båda fastighetsägarna. 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	16 425 m <sup>2</sup>
Obebyggda delar	snötäckt tomtmark med buskar och träd, samt hagar och blandskog.
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse med småhus och lantbruk
Avstånd	8 km till kommunens centralort 5 km till skola F-9, gymnasium och vårdcentral

### 5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	Grävd brunn	Källa: Fastighetsägaren
	hög radonhalt enl fastighetsägare	
Avlopp	Enskilt	Källa: Fastighetsägaren
	ej helt säkra på typ	Källa: Fastighetsägaren
	stopp i avloppet har förekommit enl fastighetsägare	
Bredband via fiber	Ja	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 1939	Källa: Metria
Boarea	60 m <sup>2</sup>	Källa: Metria
	Fördelat på 2 rum och kök	
Biarea	40 m <sup>2</sup>	
Våningar	Ett plan med källare	
Källarvåning	f.d garage (porten igenmurad), tvättstuga, matkällare, pannrum	
Entréväning	hall, kök, wc/dusch, sovrum, förråd	

---

<i>Grund</i>	Källargrund
<i>Stomme</i>	Trä
<i>Fasad</i>	Fasadskiva. monterad över underliggande putsad fasad
<i>Fönster</i>	2-glas, isolerglas, bruna
<i>Yttertak</i>	Tegelpannor
<i>Balkong &amp; uteplats</i>	Entréveranda under tak
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Plastmatta
<i>Vägg</i>	Målad väv och målad tapet
<i>Tak</i>	Vitmålade skivor
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet värmesystem. <i>Källa: Fastighetsägaren</i> Avstängd. Vedpanna/el-/olja (elpatronen trasig) (pannan trasig) (skorsten avregistrerad). Direktverkande el via el-radiatorer (flyttbara golvmodeller).
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Elspis (Elektro Helios), köksfläkt (Cylinda), kyl (Bosch), frys (Bosch) Äldre standard, normalt ålderskick. Stora plattan på spis fungerar ej enl fastighetsägare
<i>Hygienrum</i>	WC/dusch WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt ålderskick
<i>Tvättstuga</i>	Tvättmaskin (Electrolux), tvättbänk i källaren Golv betong, väggar putsad betong Enkel standard, normalt ålderskick
<i>Helhetsintryck</i>	Till viss del lägre än normal standard, Normalt ålderskick. Det vattenburna uppvärmningssystemet ej i drift. Uppvärmning sker fn mha direktverkande el. Ej invändigt renoverat i senare tid. Till viss del eftersatt utvändigt underhåll, t.ex. mindre yta saknar fasadytskikt (tegelklinker och puts) vid entrén.

## 5.5 Övriga byggnader

<i>Härbre</i>	Plintgrund, stomme av timmer, fasad knuttimrat, inga anslutningar  Den vidbyggda carporten och vidbyggda utestalldelen ska rivas, enl fastighetsägare. Loftet ej invändigt besiktat.  Enkel standard, normalt åldersskick Byggnadsarea: 50 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)
<i>Garage</i>	Till synes betongplatta, stomme av trä, fasad av puts och träpanel, takbeläggning av plåt  Garaget ej invändigt besiktat. Byggnadsarea: 55 m <sup>2</sup> (uppskattad yta)

## 5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Finns, Länsförsäkringar	<i>Källa: Fastighetsägaren</i>
-------------------	-------------------------	--------------------------------

## 5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat och delvis belamrat.

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. VärderingsInstituttet 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, 436 378 kronor, beslutsnummer 12255438074: 2025-11-07, D-2025-00408257:1
Utmätning 2025-11-05, 436 378 kronor, beslutsnummer 12255437712: 2025-11-07, D-2025-00408256:1
Utmätning 2025-11-05, 872 149 kronor, beslutsnummer 12255438835: 2025-11-07, D-2025-00408259:1
Utmätning 2025-11-05, 872 149 kronor, beslutsnummer 12255438579: 2025-11-07, D-2025-00408258:1

### 7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 3 inteckningar om 700 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	300 000 kr	1998-03-19	98/2304	
2	120 000 kr	1998-03-19	98/2305	
3	280 000 kr	2002-07-23	02/17283	

### 7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar MORA NUSNÄS GA:10, MORA NUSNÄS GA:8
---

Ändamål: Vägar

### 7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 1 105 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 665 000 kr

varav mark 440 000 kr

### 7.5 Övrigt

Vidare undersökning rekommenderas beträffande gemensamhetsanläggning MORA NUSNÄS GA:10  
STATUS: Lantmäteriförrättning pågår - beslut taget

ÄRENDE: 25 0949

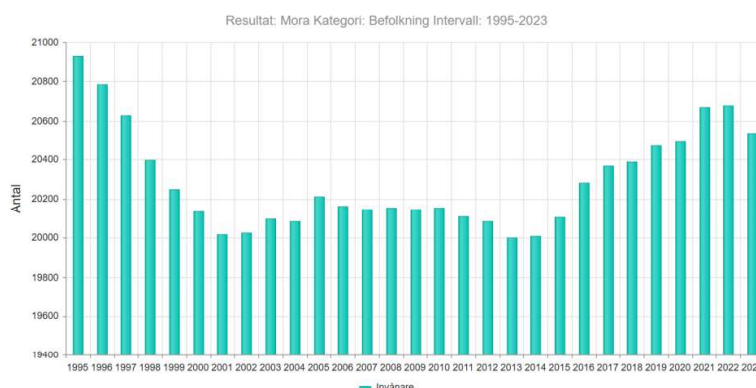
DATUM: 2026-02-02

## 8 Marknadsvärdebedömning

### 8.1 Områdesbeskrivning

#### Geografi och befolkning

Mora kommun ligger i nordvästra Dalarna och är känd för sin vackra natur, rika kulturarv och starka idrottstraditioner. Kommunen omges av skog, sjöar och fjällterräng, med Siljan som den mest framträdande sjön. Centralorten Mora är den största tätorten och fungerar som kommunens administrativa och kommersiella centrum. Andra viktiga orter inkluderar Vika, Venjan, Sollerön och Nusnäs. Kommunen har en befolkning på cirka 20 500 personer (2023, MSCI), varav majoriteten bor i och omkring centralorten Mora. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



#### Förbindelser och vägnät

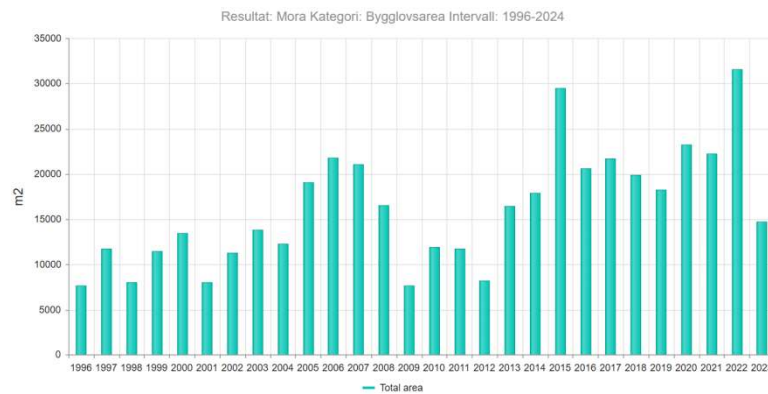
Mora är en viktig knutpunkt i norra Dalarna och har goda kommunikationer. E45 och Riksväg 70 passerar genom kommunen och ger förbindelser till bland annat Falun, Borlänge, Sälen och Östersund. Mora har en järnvägsstation med tågförbindelser till Stockholm via Borlänge samt Östersund och Trondheim. Mora-Siljan flygplats erbjuder reguljära flyg till Stockholm-Arlanda, vilket underlättar för både affärsresor och turism.

#### Näringsliv

Moras näringsliv präglas av industri, handel, turism och kultur. Dalarnas största sjukhus utanför Falun finns här och är en viktig arbetsgivare tillsammans med kommunen och skogsindustrin. Det finns ungefär 1 400 registrerade företag i kommunen. Kommunen är känd för sin hantverkstradition, med Mora ur, dalahästproduktion i Nusnäs och knivtillverkaren Morakniv som några av de mest kända varumärkena. Turism spelar en viktig roll, och Mora är hem för Vasaloppet, världens största långlopp på skidor. Evenemanget lockar årligen tiotusentals deltagare och besökare. Zornmuseet är ett annat populärt besöksmål i kommunen.

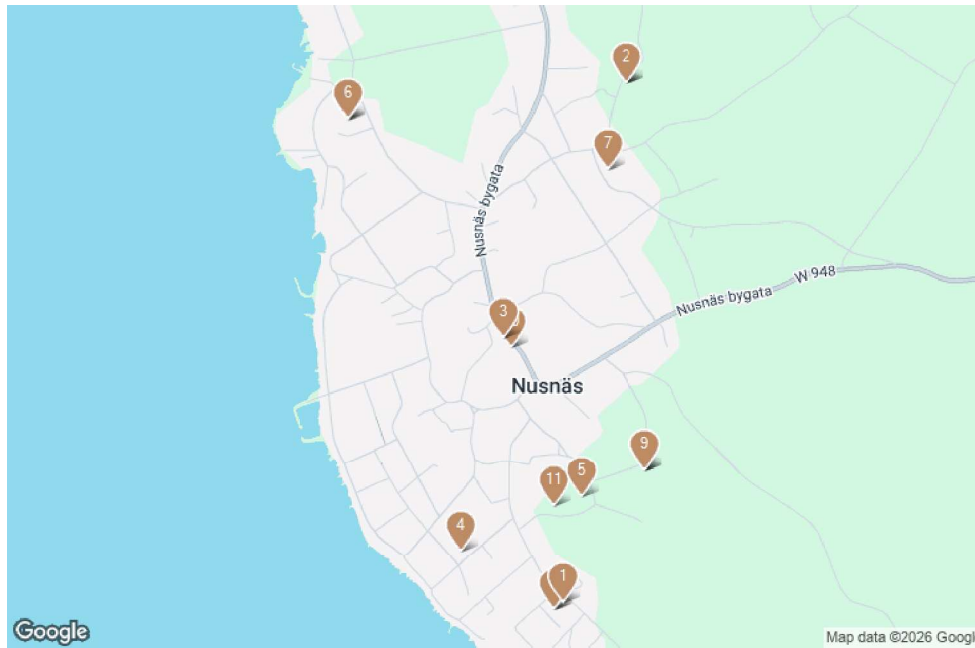
## Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat närmare 15 000 m<sup>2</sup> (2023) och över 32 000 m<sup>2</sup> (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

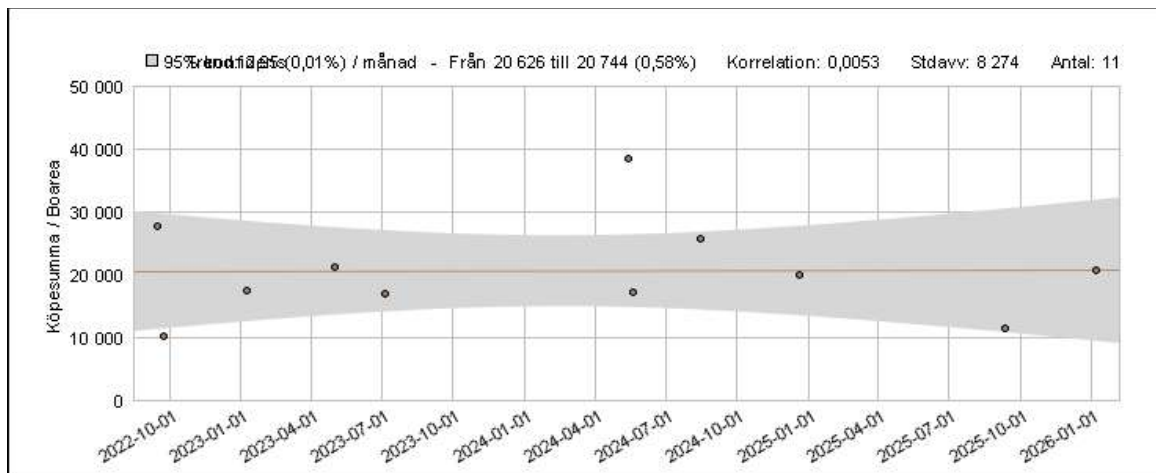


## 8.2 Ortsprisanalys

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.

Materialet har gallrats och omfattar fastigheter typkod 220 med boyta 56 - 105 m<sup>2</sup>, standardpoäng 25 - 36, byggår 1909 - 1990, areal tomt 640 - 18 505 m<sup>2</sup> under perioden 2022-09-15 och framåt.

Sökningen genererade 11 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 985 000 - 2 700 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 10 368 - 38 392 kr/m<sup>2</sup> med medel 20 676 kr/m<sup>2</sup>. Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 2,9 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Mora	Nusnäs 539:15	2026-01-07	99	43	26	1990	799	E	L	1,4	20 707	2 050 000
Mora	Nusnäs 339:2	2025-09-12	96		26	1963	1 536	E	L	1,0	11 458	1 100 000
Mora	Nusnäs 248:1	2024-12-20	90	13	26	1909	975	E	L	1,9	19 944	1 795 000
Mora	Nusnäs 258:2	2024-08-15	105	57	36	1979	2 051	E	L	2,0	25 714	2 700 000
Mora	Nusnäs 510:3	2024-05-21	80	50	28	1937	5 825	E	L	1,6	17 250	1 380 000
Mora	Nusnäs 378:9	2024-05-15	56		30	1939	18 505	E	L	2,9	38 392	2 150 000
Mora	Nusnäs 563:1	2023-07-06	92	57	26	1959	3 545	E	L	1,8	17 119	1 575 000
Mora	Nusnäs 539:41	2023-05-02	99	43	35	1990	937	E	L	1,6	21 212	2 100 000
Mora	Nusnäs 528:2	2023-01-09	80	160	28	1974	7 228	E	L	1,3	17 500	1 400 000
Mora	Nusnäs 178:4	2022-09-23	95	8	25	1909	640	E	L	1,4	10 368	985 000
Mora	Nusnäs 473:2	2022-09-15	90	90	30	1971	1 898	E	L	2,3	27 777	2 500 000
Medel										1,7	20 676	

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

Värderingsobjektet har ett lantligt läge i utkanten av Nusnäs. Bostaden värms för närvarande via direktverkande el, då pannan till det vattenburna radiatorsystemet är trasig. Bostaden är ej invändigt renoverad i senare tid. Standarden är till viss del något sämre än normal. Skicket är i stort normalt för åldern. Stor tomtmark. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms ligga kring medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 1 300 000 kr, motsvarande 21 667 kr/m<sup>2</sup>.

### 8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

**Marknadsvärde per mars 2026**

**1 300 000 KRONOR**

**Enmiljontrehundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall 1 175 tkr - 1 425 tkr**

#### Nyckeltal

<b>Kr/m<sup>2</sup></b> (marknadsvärde / boarea)	<b>21 667</b>
<b>K/T</b> (marknadsvärde / taxeringsvärde)	<b>1,18</b>

Katrineholm 2026-03-12

**VärderingsInstitutet Norra AB**



Emil Larsson  
Ekonom och Auktoriserad  
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Jonan Hernblom  
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

## Bilaga I Foton utvändigt



Bostaden sedd från väst.



Bostaden sedd från öster.



Entréverandan på fasaden mot sydost



Härbret med vidbyggd carport.



Garage/verkstad

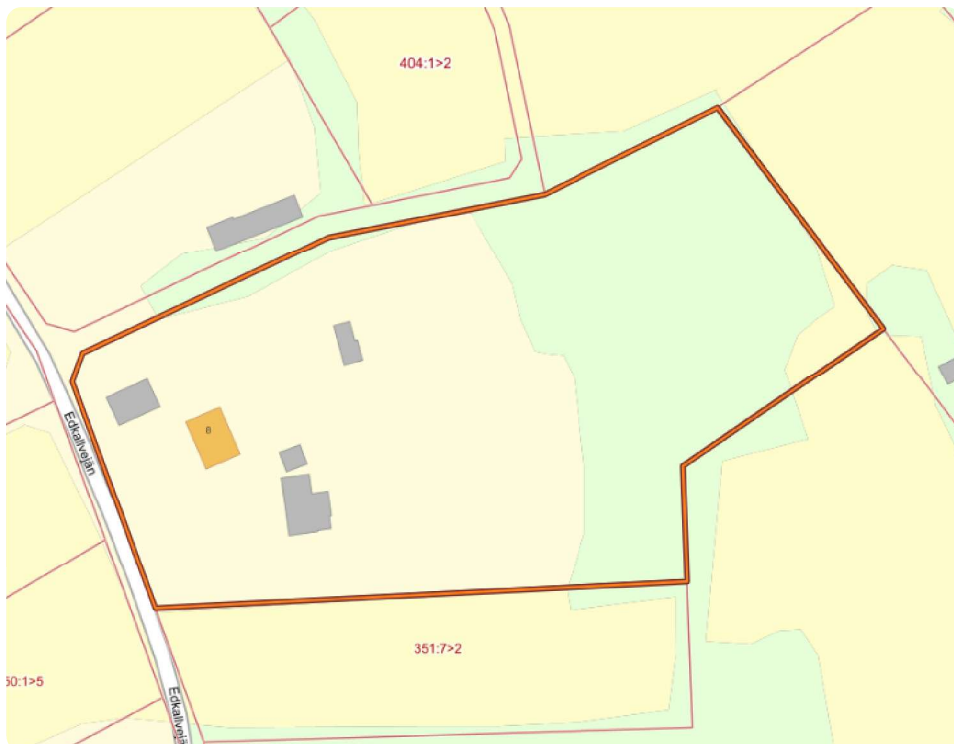


Vidbyggt förråd mot garagets baksida

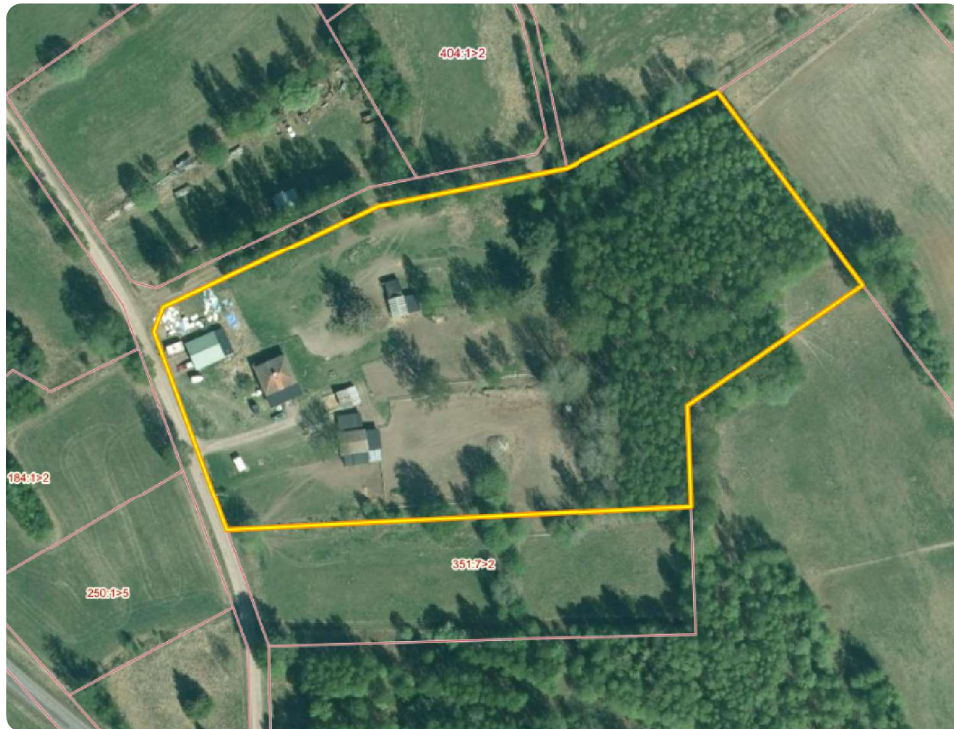
## Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

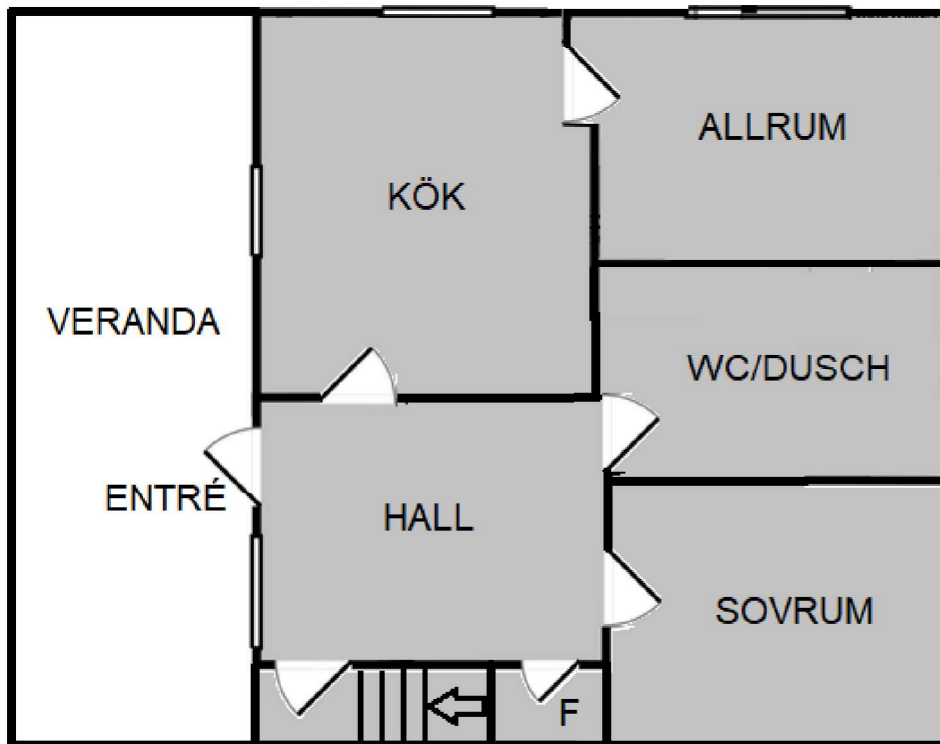


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

## Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.