

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

VANSBRO

Fastighetsbeteckning

DALASÅGEN 37:1

Värdetidpunkt

2026-04-23



Översiktsbild av värderingsobjektet med rödmålade byggnader och vita detaljer

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	19
	Bilaga III Planritningar	21

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 2026-04-23.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	VANSBRO DALASÅGEN 37:1
Adress	Moravägen 97 786 91 Vansbro
Område	Järna
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-151-26-20
Nybyggnadsår	1927
Värdeår	1929
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

DALASÅGEN 37:1 i Vansbro kommun ligger 4 km från centralorten och med 2,7 km till annan service. Omgivningen utgörs av gles bebyggelse och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i 1 1/2 plan delvis utgrävd källare. Uppförd med källargrund och krypgrund, fasad träpanel, fönster moderna 3 glas med bullerskydd och äldre 2-glas samt yttertak plåt. Boarean uppgår till 80 m², fördelat på 3 rok. Biarean uppgår till 20 m².

Det finns även övriga byggnader såsom uthus, utedass, garage och carport.

Markarealen uppgår till 2 850 m², vars obebyggda delar utgörs av trädgård, gräsmatta, buskar, träd och naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per april 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundrausenkronor

Bedömt värdeintervall 180 tkr - 220 tkr

Nyckeltal

Kr/m ²	(marknadsvärde / boarea)	2 500
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,91

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 2026-04-16 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	2 850 m ²
Obebyggda delar	Trädgård, gräsmatta, buskar, träd och naturmark
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Gles bebyggelse och skog/natur
Avstånd	4 km till kommunens centralort 2,7 km till hälsocentral och skola. Ytterligare utbud med service och butiker finns i centrum.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El anslutet till allmänt nät	Källa: Fastighetsägaren
Vatten	Sommar	Källa: Fastighetsägaren
	Källvatten	Källa: Fastighetsägaren
Avlopp	Avlopp saknas	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 1927, om/tillbyggt 1929	Källa: Metria
Boarea	80 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 3 rok	
Biarea	20 m ²	
Våningar	1 1/2 plan delvis utgrävd källare	
Källarvåning	Förråd	
Entréväning	Hall, hygienrum, kök och vardagsrum	
Våning 1 tr	2 st sovrum	
Grund	Huvudsakligen krypgrund, mindre del utgrävd källare	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	

Fönster	Moderna 3 glas, bullerskydd, vita 2-glas, kopplade, vita
Yttertak	Plåt. 2st solpaneler
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och plastmatta
Vägg	Tapet och målade
Tak	Panel och målat
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. Källa: Fastighetsägaren
Eldstad	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Källa: Fastighetsägaren
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (Leran), köksfläkt (Märke ej känt), tvättmaskin (Cylinda), vedspis Äldre vinkelkök med blå skåpluckor Låg standard, sämre skick
Hygienrum	WC på entré våning, golv plastmatta, väggar Målade Tvättställ, separett-toalett Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, sämre skick. Vid besiktningen stod vatten i källaren. Vidare undersökning rekommenderas.

5.5 Övriga byggnader

Uthus	Byggnad uppförd i trästomme med plåttak. veranda i västerläge, ansluten till el. Äldre uthus inredd med duschkabin, omklädningsrum och bastu. Vattenskada i golvet. Duschkabin ut funktion. Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta)
Utedass	Äldre utedass uppfört i trä med plåttak, anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 3 m ² (uppskattad yta)
Garage	

	Äldre garage uppfört i trä med plåttak., anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 30 m ² (uppskattad yta)
Carport	Äldre byggnad uppförd i trä med plåttak, anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 35 m ² (uppskattad yta)
Vedförråd	Enklare vedförråd i träkonstruktion med plåttak, anslutningar saknas Låg standard, sämre skick Byggnadsarea: 10 m ² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring

Finns, Folksam

Källa: Fastighetsägaren

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis 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 2026-01-23, 1 058 087 SEK, beslutsnummer 1226196978: 2026-01-27, D-2026-00028145:1
Utmätning 2026-01-23, 1 058 087 SEK, beslutsnummer 1226197141: 2026-01-27, D-2026-00028154:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 1 62 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	5 000 kr	1973-09-05	73/590	
2	157 000 kr	2007-06-28	07/17333	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 220 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 149 000 kr

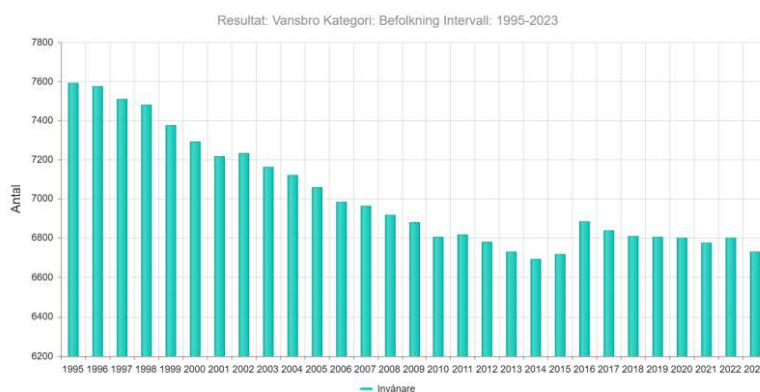
varav mark 71 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Vansbro kommun ligger i västra Dalarna och präglas av skogsklädda berg, älvdalar och sjöar. Kommunen genomkorsas av Västerdalälven och Vanån, vilket skapar vackra vattenlandskap och möjligheter för friluftsliv. Centralorten Vansbro är kommunens största tätort och administrativa centrum. Andra viktiga orter inkluderar Dala-Järna, Nås och Äppelbo. Kommunen har en befolkning på cirka 6 700 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i Vansbro och Dala-Järna, medan resten är spridda över landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

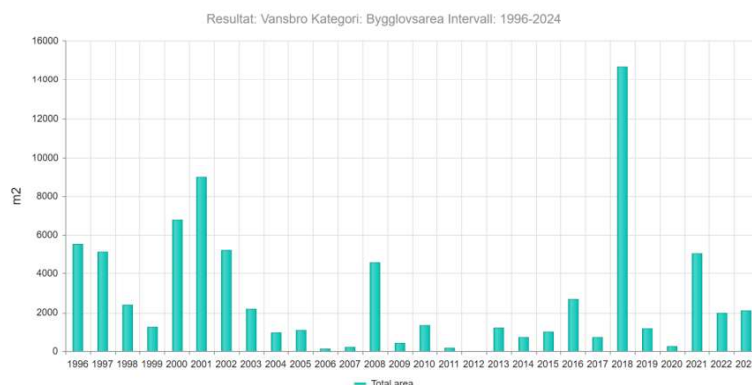
Vansbro har goda vägförbindelser via Riksväg 26 och Riksväg 71, vilket ger förbindelser till bland annat Borlänge, Mora och Malung. Kommunen har ingen aktiv persontrafik på järnväg, men Inlandsbanan går genom området och används för godstransporter och turisttrafik under sommarhalvåret. Bussförbindelser sköts av Dalatrafik, som erbjuder resor till Borlänge, Malung och andra närliggande orter. Närmaste flygplats är Mora-Siljan flygplats (ca 70 km) och Dala Airport i Borlänge (ca 95 km).

Näringsliv

Vansbro har en blandad ekonomi, där industri, skogsbruk och service utgör viktiga näringar. Största privata arbetsgivaren är Lyko Online AB, medan Vansbro kommun och Region Dalarna sysselsätter många inom offentlig sektor. Det finns ungefär 500 registrerade företag i kommunen. Kommunen är särskilt känd för Vansbrosimningen, ett av världens största och äldsta öppet vatten-simlopp, vilket bidrar till både turism och evenemangsverksamhet. Besöksnäringen är viktig för kommunen, med sevärdheter som Snöå bruk, Flottbroarna i Vansbro och de natursköna vandringslederna vid Västerdalälven. Kommunen har också en tradition inom musik och kultur, där Dala-Järna och Äppelbo är kända för sitt folkmusikarv.

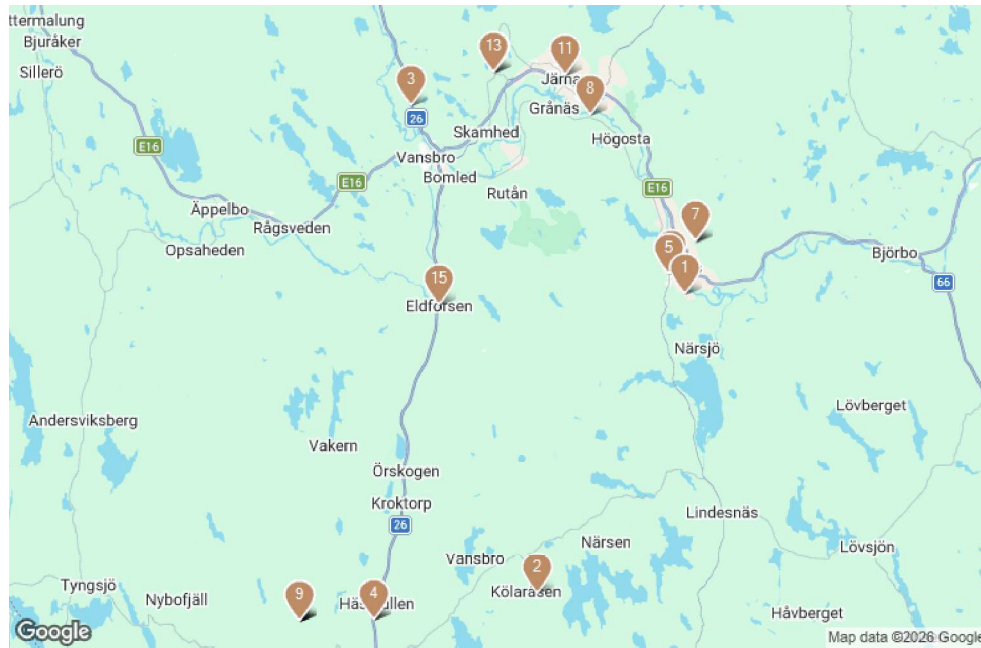
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka 300 m² (2020) och över 14 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

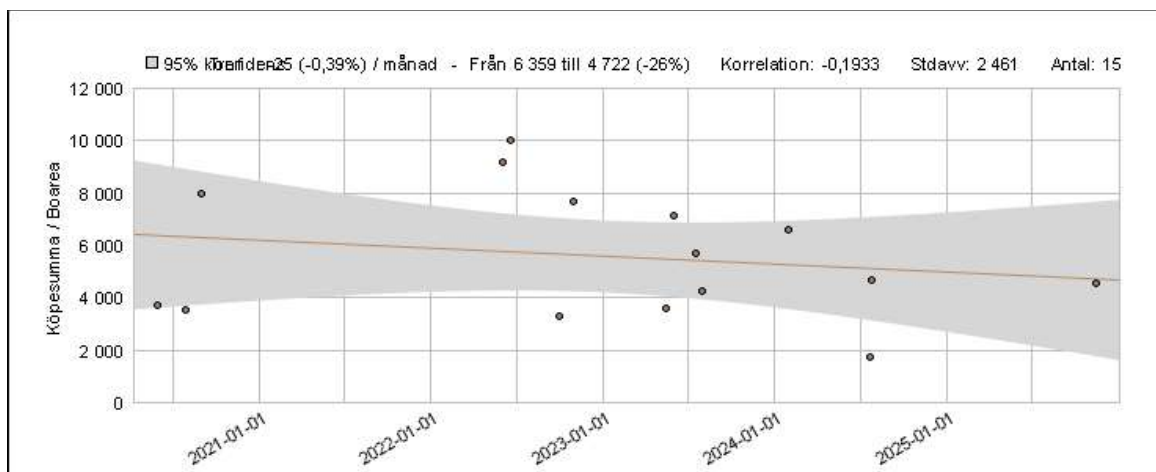


8.2 Ortsprisanalys

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 50 - 99 m², standardpoäng 13 - 20, byggår 1890 - 1975, areal tomt 1 290 - 10 825 m² under perioden 2020-05-29 och framåt.

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 139 000 - 750 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 1 737 - 10 000 kr/m² med medel 5 581 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,6 - 4,1 med medel 2,4, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std Byggår	Tomt Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Vansbro	Haga 24:2	2025-11-14	99		19 1962	1 500 E	L	1,3	4 545	450 000
Vansbro	Kölaråsen 9:4	2024-07-25	75		19 1890	8 155 E	L	2,1	4 666	350 000
Vansbro	Dalasågen 37:1	2024-07-22	80	20	17 1927	2 850 E	L	0,6	1 737	139 000
Vansbro	Hästkullen 5:3	2024-01-30	80		13 1945	10 825 E	L	4,0	6 625	530 000
Vansbro	Skansbacken 18:8	2023-07-31	99		20 1925	5 380 E	L	1,9	4 242	420 000
Vansbro	Skansbacken 14:11	2023-07-18	70	70	20 1958	1 290 E	L	2,1	5 714	400 000
Vansbro	Nederborg 50:1	2023-05-31	70		17 1935	4 360 E	L	3,7	7 142	500 000
Vansbro	Ytteråker 1:13	2023-05-16	70	67	20 1960	3 323 E	L	1,1	3 571	250 000
Vansbro	Brindoset 1:8	2022-10-30	50		17 1975	2 762 E	L	3,0	7 700	385 000
Vansbro	Hästkullen 5:3	2022-09-29	80		13 1945	10 825 E	L	2,0	3 312	265 000
Vansbro	Myrbacka 12:307	2022-06-17	75		19 1909	1 538 E	L	4,1	10 000	750 000
Vansbro	Brindoset 1:8	2022-06-03	50		17 1975	2 762 E	L	3,6	9 200	460 000
Vansbro	Skålö 53:21	2020-08-30	50	120	18 1901	2 120 E	L	2,9	8 000	400 000
Vansbro	Skansbacken 18:8	2020-07-27	99		20 1925	5 380 E	L	2,0	3 535	350 000
Vansbro	Morn 56:1	2020-05-29	94	32	16 1934	1 763 E	L	2,3	3 723	350 000
Medel									2,4	5 581

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets läge, som bedöms sämre än normalt med närhet till trafikerad väg, samt låg standard och Sämre skick, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 200 000 kr, motsvarande 2 500 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per april 2026

200 000 KRONOR

Tvåhundratusenkronor

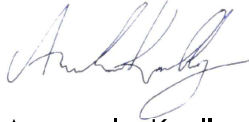
Bedömt värdeintervall 180 tkr - 220 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	2 500
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,91

Falun 2026-04-25

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Huvudbyggnadens framsida med entré



Huvudbyggnadens baksida med ingång till utgrävd källare



Garage



Översiktsbild över vedförråd, tomtmark och carport



Tomtmark med odlinslådor och lösöre



Utedass



Uthus med veranda (baksida)

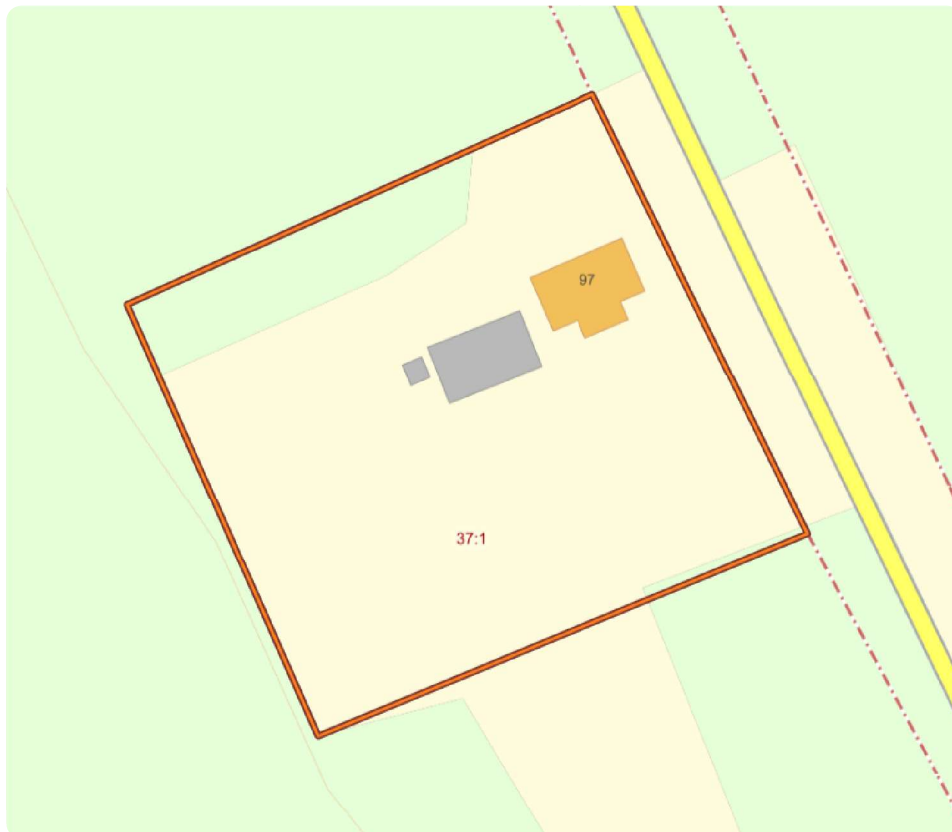


Uthus med veranda

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

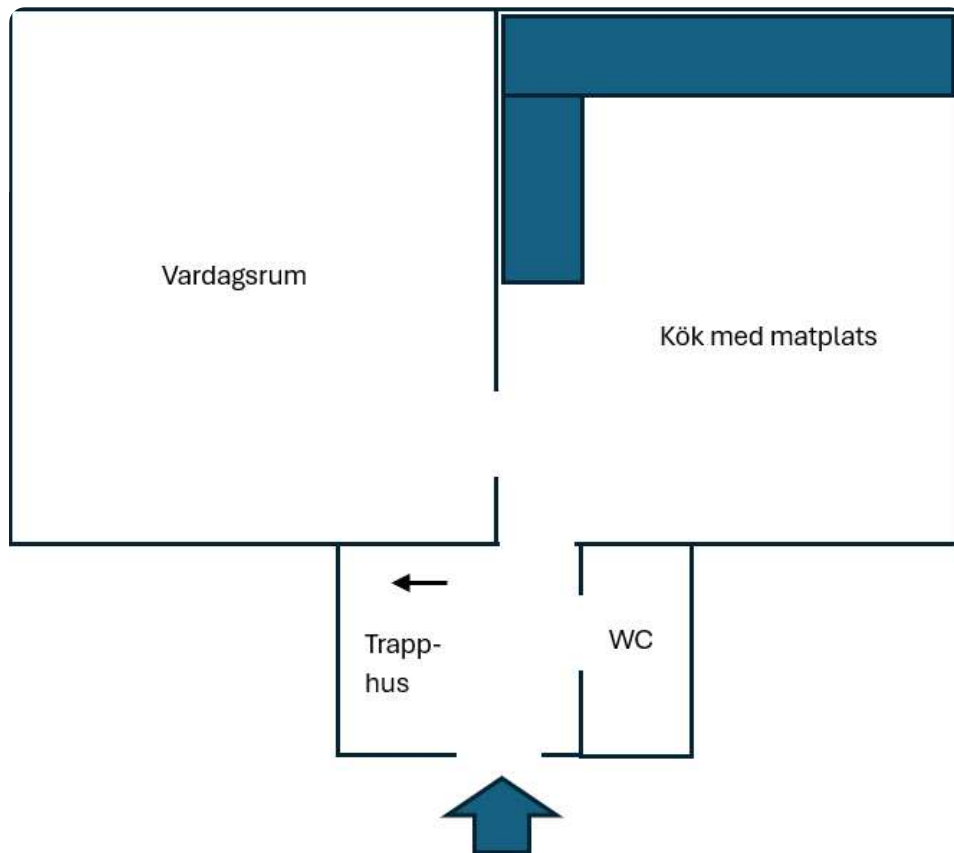


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

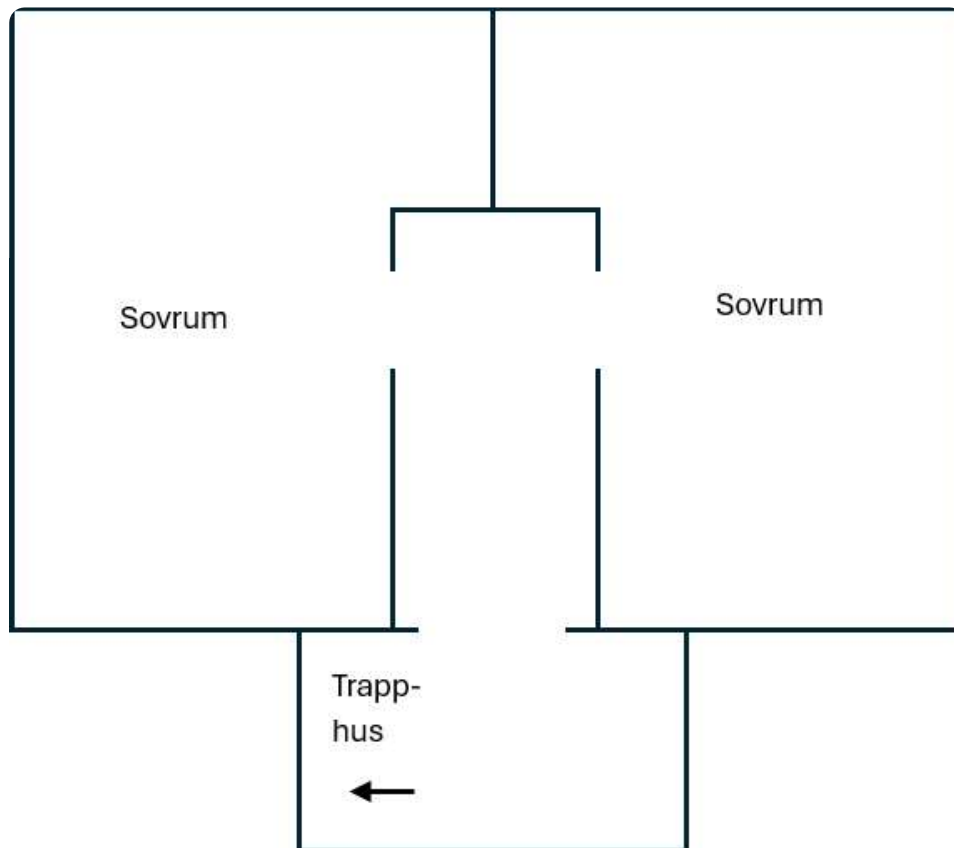


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.