

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

MORA

Fastighetsbeteckning

NORET 33:68

Värdetidpunkt

2025-11-06



Enplans villa med ljusmålad träfasad med yttertak i rött tegel,
asfalterad uppfart samt gräsmatta.

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	6
5	Beskrivning värderingsobjekt	7
6	Värderingsteorier och -metoder	11
7	Ekonomiska data	12
8	Marknadsvärdebedömning	13
	Bilaga I Foton utvändigt	18
	Bilaga II Kartor	20
	Bilaga III Planritning	23

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 2025-11-06.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	MORA NORET 33:68
Adress	Södra Bergvägen 23 79250 Mora
Område	Mora
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-1319-25-20
Nybyggnadsår	2010
Värdeår	2010
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

NORET 33:68 i Mora kommun ligger 3 km från centralorten och med 0,5 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett friliggande hus i 1-plan. Uppförd med betongplatta, fasad träpanel, fönster 3-glas och yttertak tegelpannor. Altan med tak i västerläge. Boarean uppgår till 166 m², fördelat på 6 rum och kök. Biarean uppgår till 0 m².

Markarealen uppgår till 1 801 m², vars obebyggda delar utgörs av asfalterad infart, trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per november 2025

3 000 000 KRONOR

Tremiljonerkronor

Bedömt värdeintervall 2 850 tkr - 3 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	18 072
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,01

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 kontrollerats och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning samt analys av markägoslag har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-10-24 av Peder Lindblom. Vid besiktningen deltog personal från kronofogden utan närvaro av 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

Energideklaration utförd, giltig tom 2035-06-25, energiklass C.
Källa: Boverket.

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 inom planlagt område.

Detaljplan Ingen indikation på avvikande användning för bostadsändamål, för vidare information kring detaljplan etc rekommenderas kontakt med kommunen.

Källa: Metria

Plan		
DETALJPLAN	Datum	Akt
-	2009-04-07	2062-P395
NORET 33:62 MFL	Laga kraft: 2009-04-30	
Anmärkningar		
Genomf. start: 2009-05-01, Genomf. slut: 2015-12-31		

Bygglov Ingen indikation på om/tillbyggnad de senaste 10 åren noterades. För vidare information kring bygglov rekommenderas kontakt med kommunen.

5.2 Tomt och läge

Areal totalt 1 801 m²

Obebyggda delar Asfalterad infart, trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

Läge Klass 4: Inte strand eller strandnära

Omgivning Villor

Avstånd 3 km till kommunens centralort
0,5 km

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El El anslutet till allmänt nät

Avstängt *

Bostaden var kallställd vid besiktningstillfället, sannolikt uppvärmd under senaste vintern, inga synliga spår av frysskador.

Vatten Kommunalt

Avstängt *

Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Avlopp Kommunalt

Avstängt *

Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.

Bredband via fiber Ja

*j) Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion.

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår 2010	Källa: Metria
Boarea	166 m ²	Källa: Metria
	Fördelat på 6 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	1-plan	
Entréväning	Hall, vardagsrum och kök i öppen planlösning, 5 sovrum, 2 dusch/wc/bad, tvätttrum, förråd och garage.	
Grund	Betongplatta	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	3-glas, vita	
Yttertak	Tegelpannor	
Balkong & uteplats	Altan	
Invändiga ytskikt		
Golv	Laminat, klinker och slipad betong	
Vägg	Tapet och målade	
Tak	Panel och målat	
Uppvärmning	Vattenburet värmesystem via golvvärme till bergvärmepump (IVT).	
	Avstängd.	
	Funktion ej verifierad.	
Eldstad		

	Vedkamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Spishäll (Siemens), ugn inbyggd (Siemens), köksfläkt (Siemens), diskmaskin (Siemens), kyl (okänt märke), frys (okänt märke), kyl/frys U-format kök med öppen planlösning mot vardagsrum. God standard, gott skick. Påkostad köksinredning med bl a natursten i bänkskivor med integrerad spishäll och diskho, samtliga vitvaror i rostfritt utförande m.m.
Hygienrum	WC/dusch/bad på entré våning, golv klinker, väggar kakel WC, tvättställ, dusch, bubbelbad Väggmonterad wc med duschslang, väggmonterad tvättkommod, duschutrymme med glasväggar och bubbelbadkar. God standard, gott skick
Hygienrum 2	WC/dusch/bad WC, tvättställ, dusch, bubbelbad Väggmonterad wc med duschslang, väggmonterad tvättkommod, duschhörna med glasväggar och bubbelbadkar. God standard, gott skick
Tvättstuga	Tvättmaskin (Samsung), tvättbänk Golv klinker, väggar målade Normal standard, gott skick
Helhetsintryck	God standard, gott skick. Relativt nybyggd (2010) enplansvilla, visst eftersatt underhåll utvändigt bl avseende takfotspanel samt mindre del av fasaden m.m. I byggnaden integrerat garage med access till bostaden.

5.5 Övrigt

Försäkring	Information saknas
------------	--------------------

5.6 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet tomställd. På tomten fanns inga synliga upplag eller dylikt.

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 2025-05-16, 1 129 169 SEK, 12252703819: 2025-05-19, D-2025-00174401:1
Utmätning 2025-05-16, 1 129 169 SEK, 12252703934: 2025-05-19, D-2025-00174400:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 3 000 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	2 800 000 kr	2010-03-05	10/5677	
2	200 000 kr	2010-05-28	10/13731	

7.3 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 2 959 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 2 385 000 kr

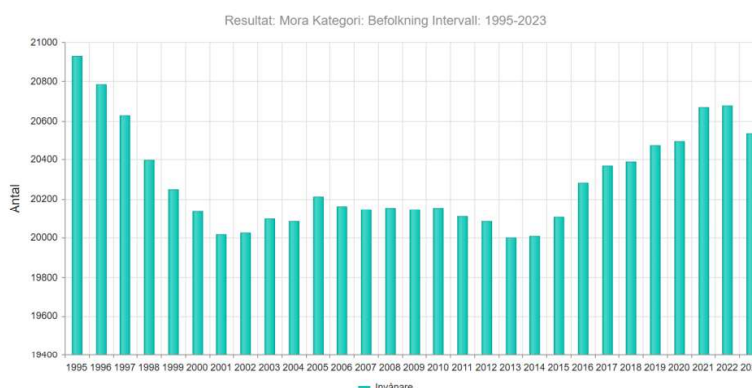
varav mark 574 000 kr

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 Nusbä. 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

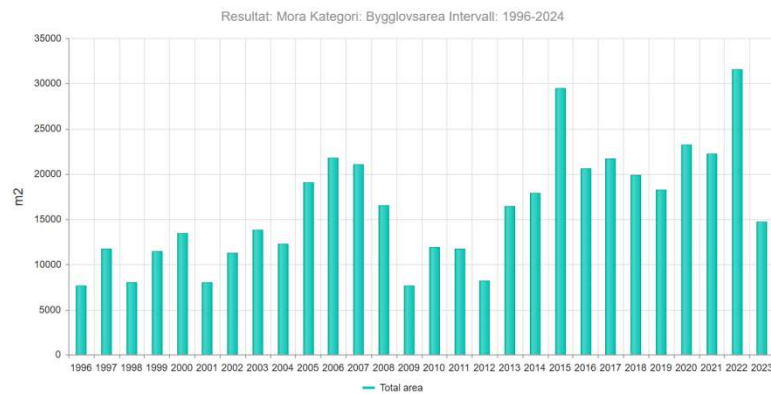
Mora är en viktig knutpunkt i norra Dalarna och har goda kommunikationer. E45 och Riksväg 70 passerar genom kommunen och ger förbindelser till bland annat Falun, Borlänge, Sälen och Östersund. Mora har en järnvägsstation med tågförbindelser till Stockholm via Borlänge samt Östersund och Trondheim. Mora-Siljan 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 Nusbä 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.

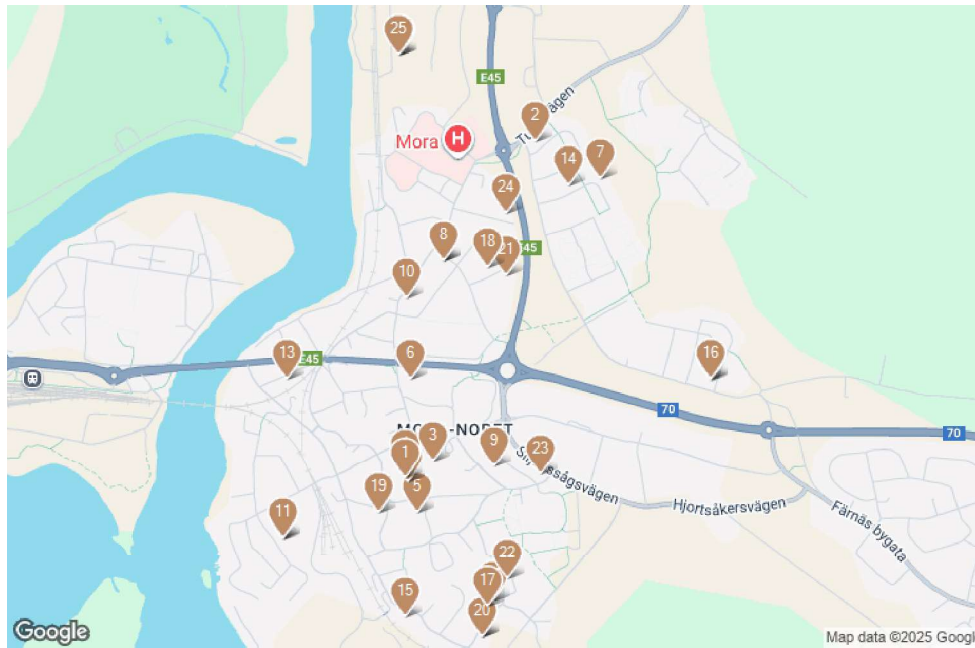
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan knappt 15 000 m² (2023) och drygt 32 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

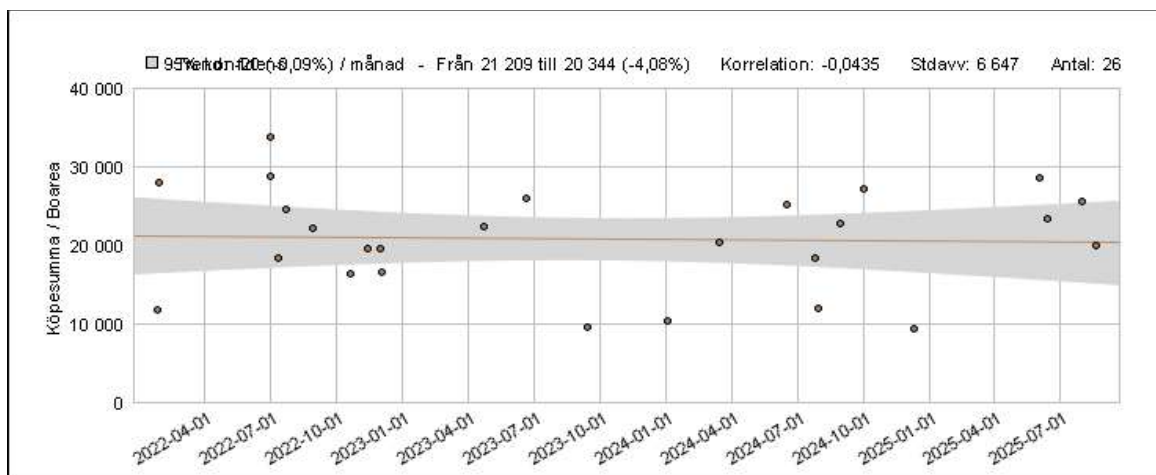


8.2 Ortsprisanalys

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 103 - 163 m², standardpoäng 28 - 39, byggår 1931 - 2020, areal tomt 1 000 - 1 850 m² under perioden 2022-01-28 och framåt.

Sökningen genererade 14 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 1 800 000 - 3 850 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 16 363 - 33 796 kr/m² med medel 23 573 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,3 - 2,5 med medel 1,7, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillning
Mora	Noret 1:96	2024-07-25	163		28	2020	1 153	E	L	1,3	18 404	3 000 000
Mora	Noret 36:20	2024-03-15	130	15	28	1951	1 130	E	L	2,1	20 384	2 650 000
Mora	Noret 52:52	2022-07-01	108	194	30	1975	1 727	E	L	2,5	33 796	3 650 000
Mora	Noret 218:37	2024-08-29	110	47	31	1976	1 194	E	L	1,4	22 727	2 500 000
Mora	Noret 91:14	2022-10-20	110	60	31		1 156	E	L	1,4	16 363	1 800 000
Mora	Noret 128:16	2022-01-28	133		31	1982	1 244	E	L	2,4	28 007	3 725 000
Mora	Noret 33:69	2025-06-02	135	30	33	2009	1 745	E	L	1,4	28 518	3 850 000
Mora	Noret 218:86	2022-12-02	160	14	34	1976	1 224	E	L	1,5	16 562	2 650 000
Mora	Noret 486:6	2022-12-01	137	80	34	1975	1 146	E	L	1,6	19 562	2 680 000
Mora	Noret 21:34	2025-06-13	121	54	35	1931	1 850	E	L	1,5	23 305	2 820 000
Mora	Noret 218:33	2023-06-22	110	16	35	1976	1 000	E	L	2,0	25 909	2 850 000
Mora	Noret 218:2	2025-07-31	109	109	36	1976	1 213	E	L	1,4	25 504	2 780 000
Mora	Noret 487:2	2022-08-29	138		37	1983	1 080	E	L	1,7	22 101	3 050 000
Mora	Noret 133:1	2022-07-01	103	102	39	1974	1 520	E	L	1,8	28 883	2 975 000
Medel										1,7	23 573	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett bra läge i Mora. Byggnaden är modern med hög standard, dock avstängd el och värmepump vid besiktningstillfället vilket medför viss osäkerhet avseende värmesystemets funktion. Sammantaget bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 3 000 000 kr, motsvarande 18 072 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per november 2025

3 000 000 KRONOR

Tremiljoner kronor

Bedömt värdeintervall 2 850 tkr - 3 150 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	18 072
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,01

Katrineholm 2025-11-07

VärderingsInstitutet Norra AB



Peder Lindblom

Civilingenjör och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



I byggnaden integrerat garage, stensatt gång till huvudentrén till höger i bild.



Altan, delvis med tak.



Altan, delvis med tak med utsikt mot gräsbelagd tomtmark.



Byggnadens nordvästra hörn.



Byggnadens nordöstra hörn.

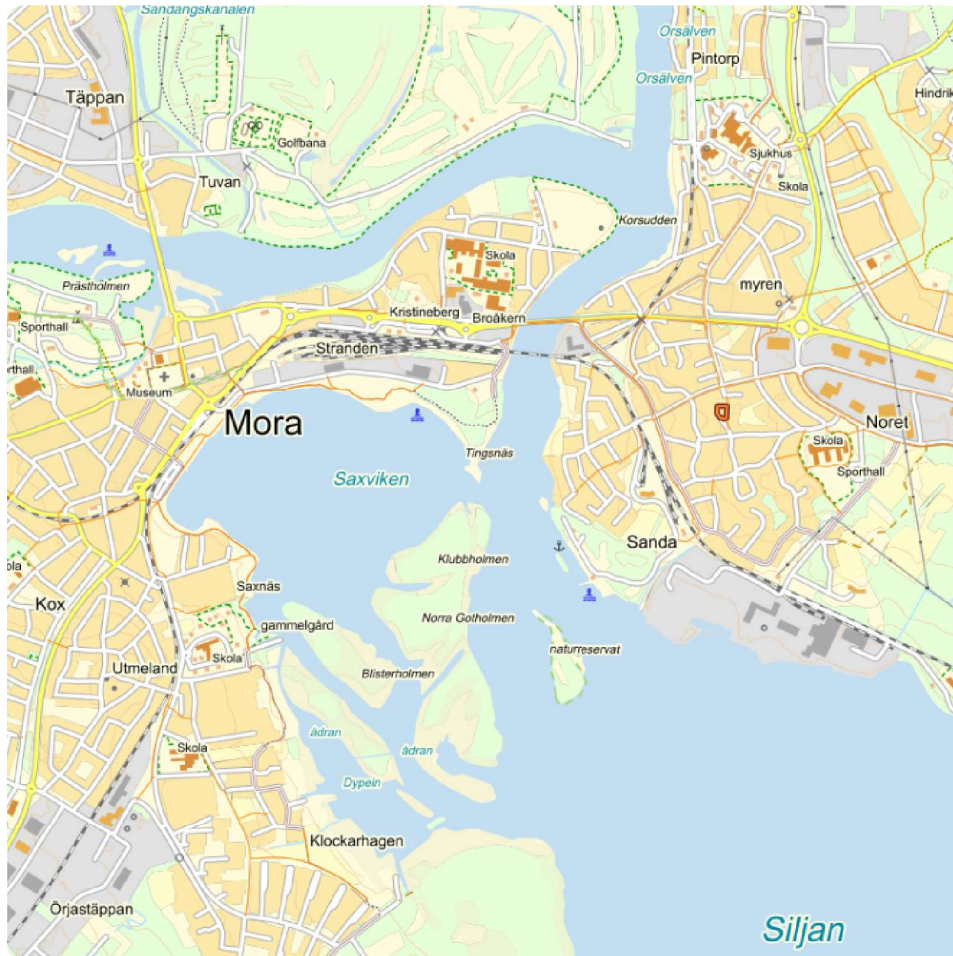


Byggnadens huvudentré.

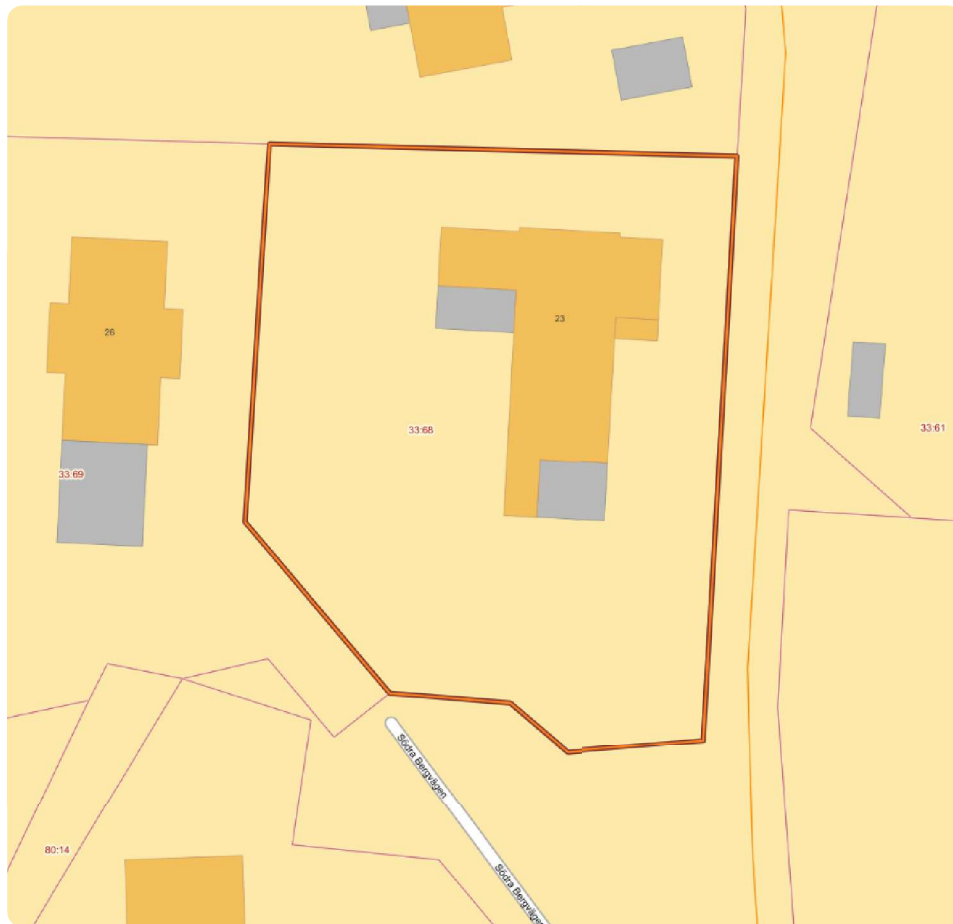


Fiberanslutning.

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

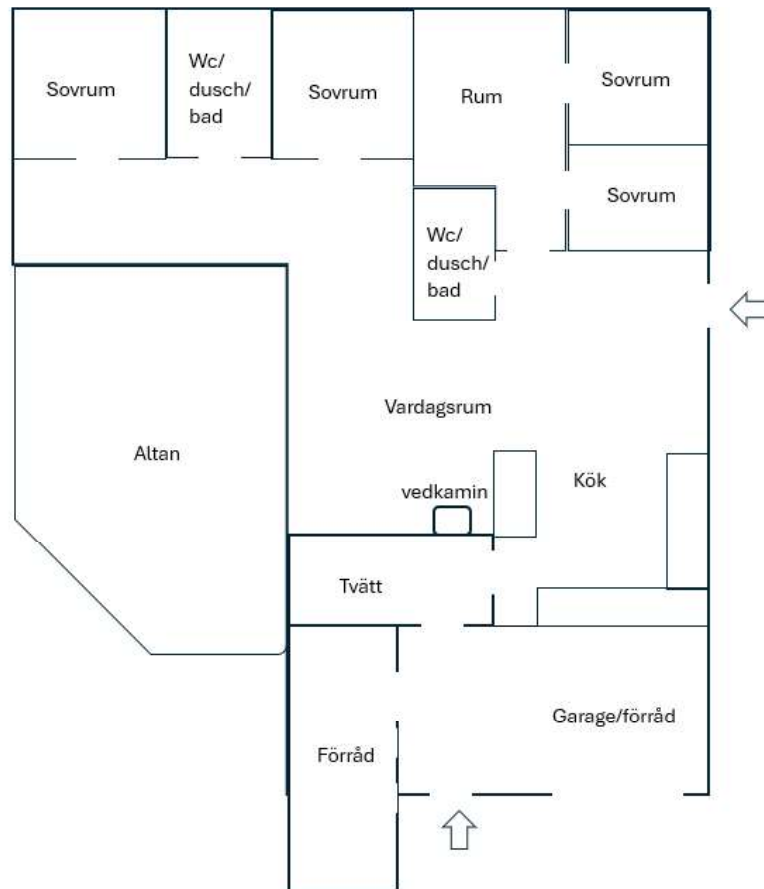


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning bottenplan. Ej skalenlig, avvikelser kan förekomma.