

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

Mora

Fastighetsbeteckning

Finngruvan 2:5

Värdetidpunkt

Juni 2025



Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Grönmålad träpanel med bruna detaljer och rött plåttak 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	Mora Finngruvan 2:5	Lagfaren ägare	F-1144-25-20
Objektets adress	Åsvägen 14B, 792 92 Mora	Uppdragsgivare	Kronofogden
		Värdetidpunkt	Juni 2025
		Besiktningstidpunkt	2025-06-10

Allmän beskrivning

Byggnad	Småhusbyggnad med byggår 1980. Uppförd i 1 våning.
Boarea	30 kvm (enligt taxeringen), fördelat på 2 rum och kökvrå.
Biarea	0 kvm (enligt taxeringen)
Tomtmark	11075 kvm markareal Obebyggda delar utgörs av skog och naturmark.
Belägenhet	Värderingsobjektet är beläget ca 4 mil från Malung och 5 mil från Mora, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av natur och småhusbebyggelse. Förskola, skola och hälsocentral finns i Vansbro ca 32 km bort. Ytterligare utbud med service finns i Malung och Mora.
Övrigt	Det finns även 4st. övriga byggnader.

Marknadsvärde

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

525 000 kronor

Bedömt värdeintervall 475 000 – 575 000 kronor

Kr/kvm Boarea	17 500 kr/kvm	Marknadsvärde/taxeringsvärde (K/T)	1,77
---------------	---------------	------------------------------------	------

Gävle 2025-06-13

Värderingsinstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Masterekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



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/utan närvaro av fastighetsägaren. 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.
Miljöaspekter	Värderingen förutsätter att inga miljöskulder i mark eller byggnad förekommer.

Fastighetsbeskrivning

Planbestämmelser	Fastigheten är belägen utom planlagt område, se bilaga 2
Bygglov	Information ej erhållits
El	El ansluten till allmänt nät. El avstängt vid besiktningsstillfället.
Vatten	Kommunalt vatten, enligt taxeringsuppgifter. Vatten avstängt vid besiktningsstillfället. Funktion ej verifierad.
Avlopp	Kommunalt avlopp, enligt taxeringsuppgifter. Funktion ej verifierad.
Bredband (fiber)	Nej
Någon särskild utredning gällande plan- och bygglov eller godkänd anläggning har inte utförts.	

Byggnadsbeskrivning – Huvudbyggnad		
Byggnadstyp		Bostadsbyggnad i 1 våning
Byggår/om- & tillbyggnadsår		1980
Byggteknik	Grund Stomme Fasad Fönster Yttertak Värme Ventilation	Krypgrund Trä Träpanel 2-glas. Äldre. Bruna Plåt Direktverkande el Kamin. Funktion ej verifierad. Självdraagsventilation
Planlösning	Våning 1	Entréplan med hall, badrum, kokvrå, vardagsrum och sovrum.
Kök	Utformning	Parallellt kök. Utan matplats. Äldre kök i låg standard.
	Utrustning	Ljusa skåpluckor. Vedspis (märke ej känt), kyl/frys (Zanussi), diskho.
Hygienrum	Ytskikt	Äldre. Vägg med kakel/tapet. Golv med plastmatta.
	Utrustning	Tvättställ, toalett och duschkabin
Invändiga ytskikt	Golv	Plastmatta
	Vägg	Tapet/träpanel
	Tak	Träpanel
Standard/skick		Äldre byggnad med låg standard. Huvudsakligen normalt skick för sin ålder.

Byggnadsbeskrivning – Övriga byggnader	
Timmerstuga	Byggnad med timmerfasad och betongtak. El finns indraget (avstängt vid besiktningstillfället). Nyttjas som gästrum. Låg standard, äldre skick. Byggnadsarea ca 15 kvm.
Gästhus med förråd	Byggnad med träfasad och plåttak. El finns indraget (avstängt vid besiktningstillfället). Nyttjas som förråd och gästrum med pentry. Låg standard, äldre skick. Byggnadsarea ca 25 kvm.
Förråd	Byggnad med trä/plåt fasad och plåttak. Anslutningar saknas. Nyttjas som förråd av lösöre. Låg standard, mycket eftersatt underhåll. Byggnadsarea ca 20 kvm.
Garage	Byggnad med trä fasad och plåttak. El finns indraget (avstängt vid besiktningstillfället). Låg standard, äldre skick. Byggnadsarea ca 20 kvm.

Ekonomiska data		
Taxering	Typkod Taxeringsvärde/år	220 Småhusenhet, bebyggd. 296 000 kr, varav byggnad 166 000 kr, varav mark 130 000 kr. Tax.år: 2024
Pantbrev		Ingen inskriven information hittades
	Inteckningshavare	Se fastighetsutdrag i bilaga 2
Andel i samfällighet och gemensamhetsanläggningar		Ingen inskriven information hittades
Inskrivna Servitut, rättigheter m.m.		Ingen inskriven information hittades
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 besiktningen var byggnaderna normalt möblerade. 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.

Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ett antal försäljningar av småhus (typkod 220) av varierande ålder, skick etc. har gjorts i området kring värderingsobjektet från 2022-06-01 och framåt med en boarea under till 100 kvm, ej strandnära lägen och standardpoäng under 30.

Köpeskillingarna återfinns i intervallet 225 000 – 890 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingarna mellan ca 4000 – 22 500 kr/kvm, se punkter i nedanstående diagram. Medel uppgår till 9 300 kr/kvm. I relation till taxeringsvärdet varierar köpeskillingarna (K/T) mellan ca 0,7 – 2,5, med en genomsnittlig nivå på 1,6. Noteras att mindre boyta tenderar att generera ett högre pris per kvm.

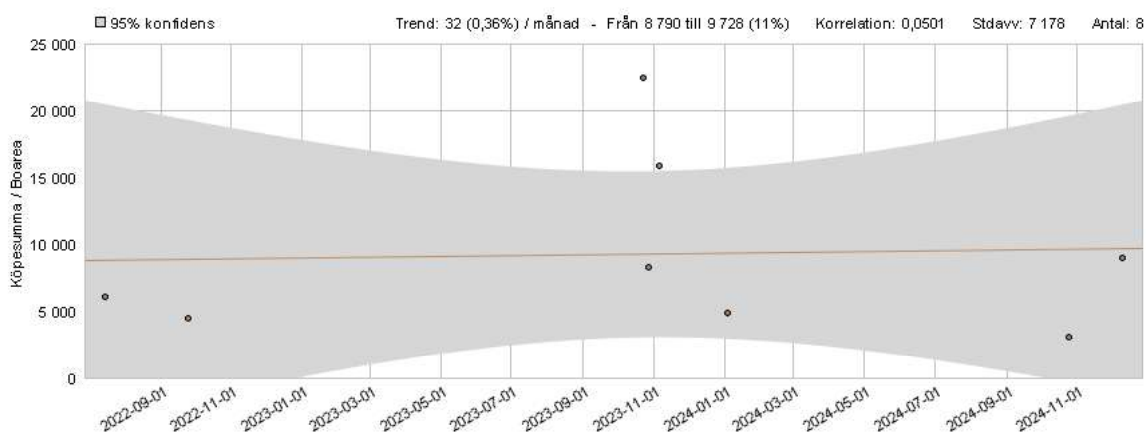


Diagram över köpesumma/boarea. Källa: UCBV.

Värderingsobjektet bedöms ha ett lantligt läge. Byggnaderna är äldre. Stor tomt och liten boarea. Värdet bedöms återfinnas över medelnivån.

Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnaden med omkringliggande tomtmark.



Foto, huvudbyggnadens baksida.



Foto, timmerstuga.



Foto, gäststuga med förråd.

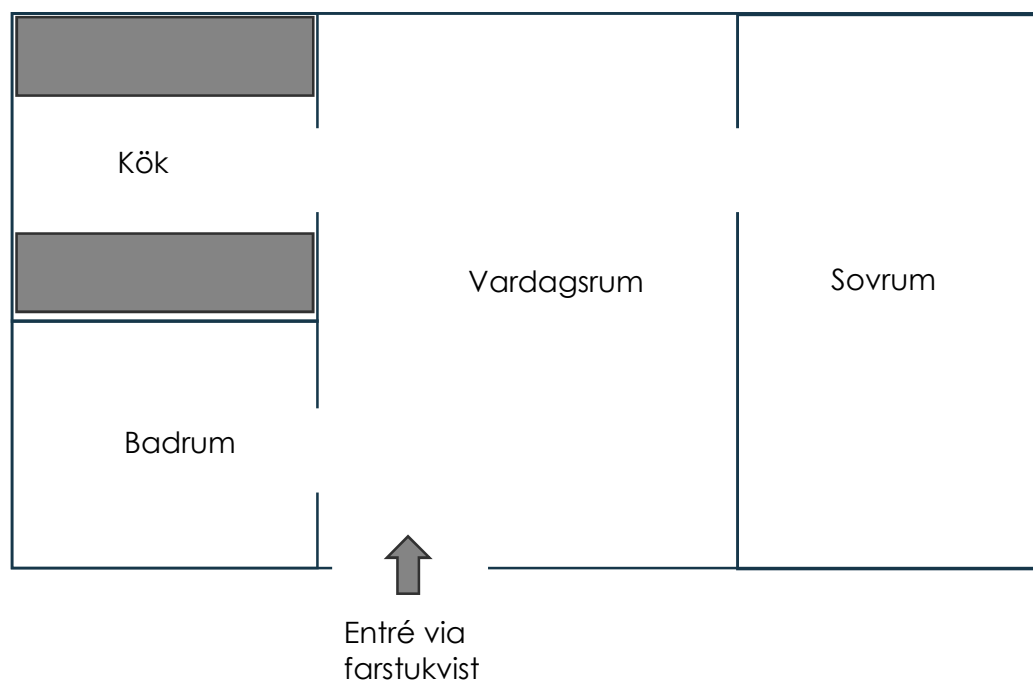


Foto, förråd och garage.

Bilaga 1 - Sida 3 (5)



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa: Metria



Planritning, våning 1. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma

Bilaga 2

Fastighetsutdrag

Fastighet

Beteckning Mora Finngruvan 2:5	UUID: 909a6a7a-9147-90ec-e040- ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 2020-03-31
Nyckel: 200235943	Län- och kommunkod 2062	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2025-04-29
Distrikt Venjan Socken: Venjan	Distriktskod 217038	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-06-04

Adress

Åsvägen (14B)

Finngruvan
Åsvägen 14
792 92 Mora

Läge, karta

Område	N (SWER EF 99 TM)	E (SWER EF 99 TM)	
1	6736298.7	449068.4	OrtofotoLiten fastighetskartaFastighetskartaStor fastighetskarta

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 1075 kvm	1 1075 kvm	
1	1 1075 kvm	1 1075 kvm	

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-04-24, 93 499 sek (beslutsnummer 12252455618)	2025-04-28	D-2025-00146444:1

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Småhusenhet, bebyggd (220)
208674-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	296.000 SEK	166.000 SEK	130.000 SEK

Värderingsenhet småhusmark 060233456.

Taxeringsvärde 130.000 SEK	Riktvärdeområde 2062900	Fastighetsrättsliga förhållanden Självständig
Tomtareal 11 075 kvm	Strand (Inte strand eller strandnära) mer än 150 m	Vatten o avlopp Kommunalt vatten året om Kommunalt avlopp
	Antal lika 1	

Värderingsenhet småhusbyggnad 060234456.

Bebyggelse Friliggande	Taxeringsvärde 166.000 SEK	Total standardpoäng 25
Bostadsyta 30 kvm	Biutrymmesyta 0 kvm	Värdeyta 30 kvm
Nybyggnadsår 1980	Tillbyggnadsår	Värdeår 1980
Under Byggnad Nej	Antal lika 1	

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1977-07-22	20-1977/795 Akt
Fastighetsbestämning	1995-03-17	2062-1228 Akt
Fastighetsreglering	1998-08-21	2062-1712 Akt

Ursprung

Mora Finngruvan 2:3

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
W-Vänjan Finngruvan 2:5	1994-06-08	2062-1200	Akt

Ajourförande inskrivningsmyndighet

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

Källa: Lantmäteriet