

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

MORA

Fastighetsbeteckning

KRÅKBERG 246:1

Värdetidpunkt

2025-12-01



Taktäckt entréveranda

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

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 2025-12-01.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	MORA KRÅKBERG 246:1
Adress	Västra Gopalsjön 114 79294 Mora
Område	Gopshus
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2070-25-20
Nybyggnadsår	
Värdeår	
Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr

2.2 Allmän beskrivning

MORA KRÅKBERG 246:1 i Mora kommun ligger avskilt vid naturreservatet Filiberg, beläget i höglänt skog med inslag av sjöar och våtmarker, 9 km via skogsbilväg från byn Gopshus och 30 km från centralorten Mora. Skola, hälsocentral, livsmedel och ytterligare service finns i Mora.

Värderingsobjektet är bebyggt med ett enkelt fritidshus i ett plan, uppfört på plintar, med fasad av träpanel, fönster av 1-glastyp och yttertak av plåt.

Boarean uppskattas till 18 m², fördelat på 1 rum och kök som nås via en veranda under kortsidans tak i söder. Det finns även en mot norra kortsidan vidbyggd länga med torrtoalett och ett litet förråd.

Markarealen uppgår till 2 051 m², vars obebyggda delar utgörs av skog.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

110 000 KRONOR

Etthundratiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 90 tkr - 130 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	6 111
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,57

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 2025-12-01 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog fastighetsvärderare. 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 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	2 051 m ²
Obebyggda delar	Skog
Läge	Klass 4: Inte strand eller strandnära
Omgivning	Skog, sjöar och våtmarker
Avstånd	30 km till kommunens centralort

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

El	El saknas	Källa: Metria
	En solpanel finns, monterad på grov tall, med ledning till fritidshusbyggnaden	
Vatten	Vatten saknas	Källa: Metria
Avlopp	Avlopp saknas	Källa: Metria
Bredband via fiber	Nej	

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

5.4 Beskrivning huvudbyggnad

Byggnadstyp	Friliggande	
Ålder	Byggår Uppgift saknas	
Boarea	18 m ²	Källa: Besiktning
	Uppskattad area	
	Fördelat på 1 rum och kök	
Biarea	0 m ²	
Våningar	Ett plan	
Entréväning	Kök och sovrum	
Grund	Plintar	
Stomme	Trä	
Fasad	Träpanel	
Fönster	1-glas, ljusblå	
Yttertak	Plåt	

<i>Balkong & uteplats</i>	Veranda
<i>Invändiga ytskikt</i>	
<i>Golv</i>	Trä
<i>Vägg</i>	Träpanel
<i>Tak</i>	Träpanel
<i>Eldstad</i>	Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
<i>Ventilation</i>	Självdraagsventilation
<i>Kök</i>	Diskbänk, gasolspis (märke okänt) och vitvara bedömd som gasolkyl (märke: Futür) Enkel standard, normalt skick
<i>Hygienrum</i>	Torrtoalett på i vidbyggd länga, golv Trä, väggar Trä Nås endast utifrån. Låg standard, normalt skick
<i>Tvättstuga</i>	Saknas
<i>Helhetsintryck</i>	Låg standard, normalt skick

5.5 Övrig byggnad

<i>Vidbyggd länga</i>	Innehållande torrtoalett och litet förråd, uppförd på plintar, stomme av trä, fasad av träpanel samt tak av plåt, inga anslutningar Enkel standard, normalt skick
-----------------------	--

5.6 Övrigt

<i>Försäkring</i>	Uppgift saknas
-------------------	----------------

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet möblerat.

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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 0 inteckningar om 0 kr.

7.2 Taxeringsvärde

Typkod	213: Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr	
Taxeringsår	2024	
Taxeringsvärde	70 000 kr	Källa: Metria
varav byggnad	0 kr	
varav mark	70 000 kr	

7.3 Övrigt

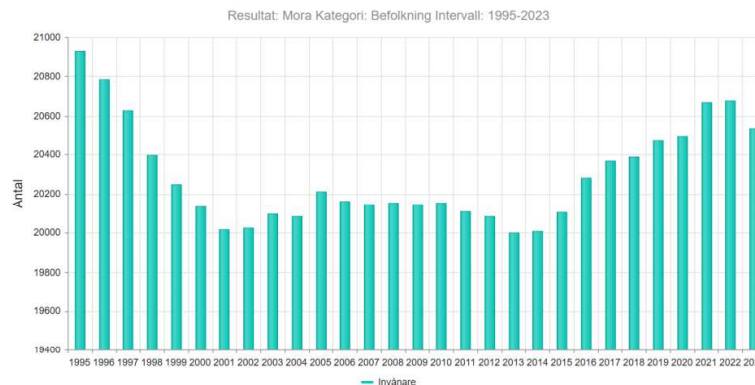
Ingen inskriven information hittades

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

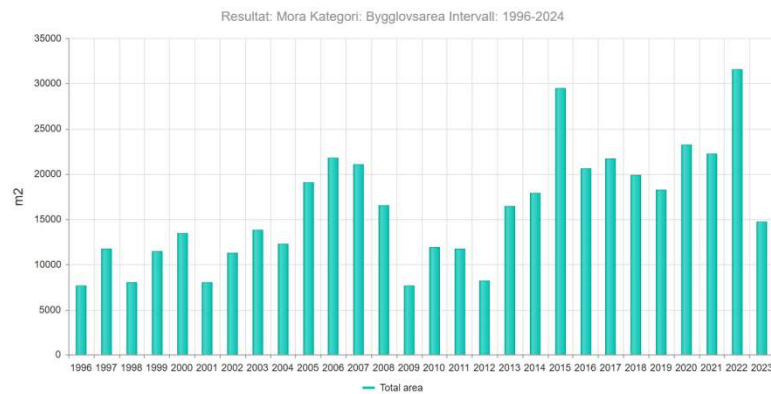
Mora är en viktig knutpunkt i norra Dalarna och har goda kommunikationer. E45 och Riksväg 70 passerar genom kommunen och ger förbindelser till bland annat Falun, Borlänge, Sälen och Östersund. Mora har en järnvägsstation med tågförbindelser till Stockholm via Borlänge samt Östersund och Trondheim. Mora-Siljan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

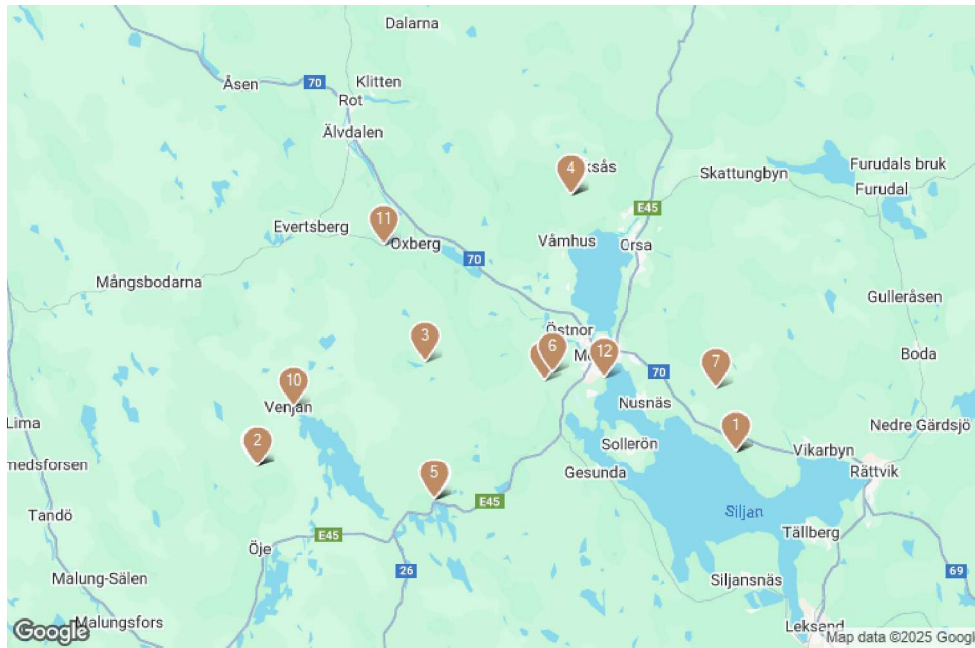
Byggnade i kommunen

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

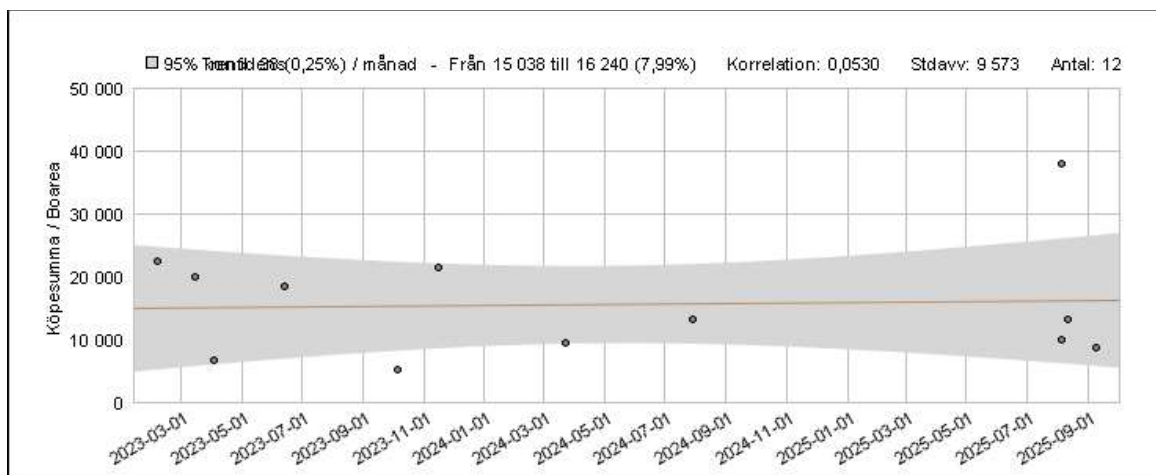


8.2 Ortsprisanalys

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.

Värderingsobjektet är mycket enkelt och sökningar har gjorts avseende fastigheter typkod 213 (byggnadsvärde under 50.000 kr). För denna typ av objekt redovisas ej detaljer som boarea etc. i taxeringsuppgifterna och fastigheterna kan vara av mycket varierande karaktär. Tabellen visar sålda objekt i ett större geografiskt område där uppgift om boarea framgår från kontraktsdata. Utöver dessa finns dock ytterligare försäljningar både över och under dessa nivåer.

Sökningen genererade 10 st transaktioner efter viss gallring. Köpeskillingen varierar mellan 160 000 - 460 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 333 - 22 500 kr/m² med medel 12 930 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,2 - 4,9 med medel 2,7, se nedanstående tabell. .

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskillig
Mora	Garsås 277:1	2025-09-09	30				1 605	L	1,2	8 833		265 000
Mora	Västbygge 228:1	2025-08-11	30			Okänt	6 100	L	4,9	13 166		395 000
Mora	Rädbjörka 29:1	2025-08-05	30				1 271	L	4,6	10 000		300 000
Mora	Vinås 118:2	2024-07-29	30				2 580	L	2,0	13 166		395 000
Mora	Morkarlby 334:1	2024-03-22	44			1985	1 660	L	1,9	9 545		420 000
Mora	Färnäs 351:3	2023-11-15	20			1950-tal	5 350	L	2,4	21 500		430 000
Mora	Västbygge 107:7	2023-10-06	30			Okänt	1 010	L	4,6	5 333		160 000
Mora	Morkarlby 314:1	2023-06-13	25				3 280	L	1,8	18 400		460 000
Mora	Knås 195:2	2023-04-03	62			1900	3 650	L	1,9	6 854		425 000
Mora	Mora Utmeland 43:31	2023-02-05	20				2 025	L	1,3	22 500		450 000
Medel										2,7	12 930	

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms likvärdigt med flertalet referensobjekt, dock med 9 km skogsbilväg till Gopshus och Vasaloppsvägen. På tomtmarken finns ett mindre fritidshus som håller enkel standard och är i till synes normalt skick. Det saknar anslutning till el, vatten och avlopp. Sammantaget medför detta att marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 110 000 kr, motsvarande 6 111 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

110 000 KRONOR

Etthundratiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 90 tkr - 130 tkr

Nyckeltal

Kr/m²	(marknadsvärde / boarea)	6 111
K/T	(marknadsvärde / taxeringsvärde)	1,57

Katrineholm 2025-12-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Johan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Uppfart mot fritidshuset sett från skogsvägen



Fritidshuset sett från uppfarten



Solcell



Fritidshuset med vidbyggd länga
innehållande torr-WC och litet förråd



Vidbyggd länga. Vy mot fritidshusets kortsida

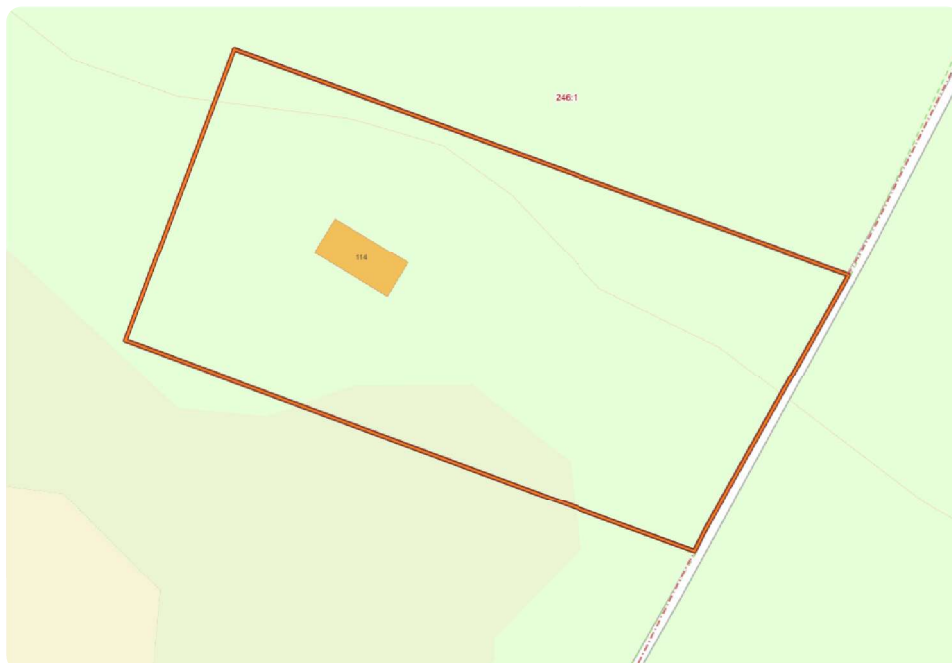


Fritidshuset och länga. Fasader mot nordost

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

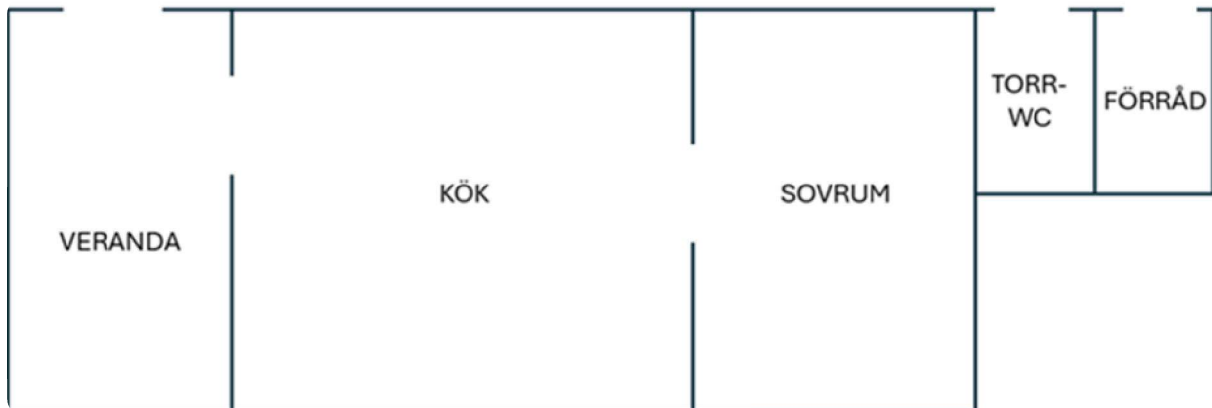


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.