

VÄRDEUTLÅTANDE

| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Kommun | ORSA |
| Fastighetsbeteckning | ORSA MAGGÅS 26:4 |
| Värdetidpunkt | 2026-01-08 |



Bostaden med förstuga och vedförråd (höger förgrund)

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 Planritningar | 20 |

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-08.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

| | |
|--------------------|------------------------------|
| Registerbeteckning | ORSA MAGGÅS 26:4 |
| Adress | Högståsvägen 4 79492 Orsa |
| Område | Orsa |
| Upplåtelseform | Äganderätt |
| D-nr | F-2146-25-20 |
| Nybyggnadsår | 1935 |
| Värdeår | 1940 |
| Typkod | 220: Småhusenhet, bebyggd |

2.2 Allmän beskrivning

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026
300 000 KRONOR
Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 225 tkr - 375 tkr

Nyckeltal

| | |
|--------------------------------------------------|--------------|
| Kr/m² (marknadsvärde / boarea) | 4 000 |
| K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde) | 0,44 |

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-08 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog fastighetsägaren och personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag 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 | 7 300 m ² |
| Obebyggda delar | Gräsmatta, trädgård, buskar, träd och naturmark |
| Läge | Klass 4: Inte strand eller strandnära |
| Omgivning | Gles bebyggelse, lantbruk och skog/natur |
| Avstånd | 7 km till kommunens centralort |

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

| | | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| El | El anslutet till allmänt nät | Källa: Fastighetsägaren |
| Vatten | Enskilt | Källa: Fastighetsägaren |
| | Borrad brunn ur funktion. Vatten hämtas i dunkar hos granne. | |
| Avlopp | Enskilt | Källa: Fastighetsägaren |
| | Förbud mot utsläpp av avloppsvatten till befintlig avloppsanläggning. | |
| 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 1935 | Källa: Metria |
| Boarea | 75 m ² | Källa: Metria |
| | Fördelat på 5 rum och kök | |
| Biarea | 21 m ² | |
| Våningar | Två plan | |
| Entréväning | Förstuga, hall, wc/tvätt, kök, vardagrums och 1 uppvärmt rum (blockerat) | |
| Våning 1 tr | 1 större och 1 mindre sovrum samt ett uppvärmt sovrum | |
| Grund | Torpargrund | |

| | |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stomme | Trä |
| Fasad | Eternit |
| Fönster | 2-glas |
| Yttertak | Tegelpannor |
| Invändiga ytskikt | |
| Golv | Linoleumplattor. Delsvis masonitskivor |
| Vägg | Målade skivor |
| Tak | Vitmålade skivor |
| Uppvärmning | Direktverkande el via el-radiatorer. <i>Källa: Fastighetsägaren</i> |
| Eldstad | Såväl flyttbara golvmodeller som fast monterade. Vedspis i köket på entréplanet. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i> Kaminpå övervåningen. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. <i>Källa: Fastighetsägaren</i> |
| Ventilation | Självdraagsventilation |
| Kök | Eldspis (Electrolux), diskmaskin, kyl/frys (okänt märke) Vatten saknas. Hämtas hos granne. Låg standard, sämre skick |
| Hygienrum | WC på entrévåning, golv delvis klinker, väggar målade skivor WC, tvättmaskin (Cylinda) Spolning av WC sker genom tömning av vatten från hink. (Förbud mot utsläpp av avloppsvatten till befintlig avloppsanläggning). Låg standard, sämre skick |
| Tvättstuga | Saknas |
| Helhetsintryck | Låg standard, sämre skick. Ingen renovering utförd under de senaste 30 åren, enligt fastighetsägaren. |

5.5 Övriga byggnader

| | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vedförråd | Plintar, trästomme, fasadpanel med luftspalt, taktäckning av papp, anslutningar saknas. Enkel standard, normalt skick |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Byggnadsarea: 20 m ² (uppskattad yta) |
| Förrådsbod | Plintar, trästomme, träfasad, taktäckning av plåt, anslutningar saknas. Enkel standard, normalt skick Byggnadsarea: 6 m ² (uppskattad yta) |
| Garage | Plintar, trästomme, träfasad, taktäckning av plåt, anslutningar saknas. Enkel standard, sämre skick Byggnadsarea: 15 m ² (uppskattad yta) |

5.6 Övrigt

Försäkring

Saknas

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 Inteckningar/pantbrev

Totalt 0 inteckningar om 0 kr.

7.2 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 687 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 226 000 kr

varav mark 461 000 kr

7.3 Övrigt

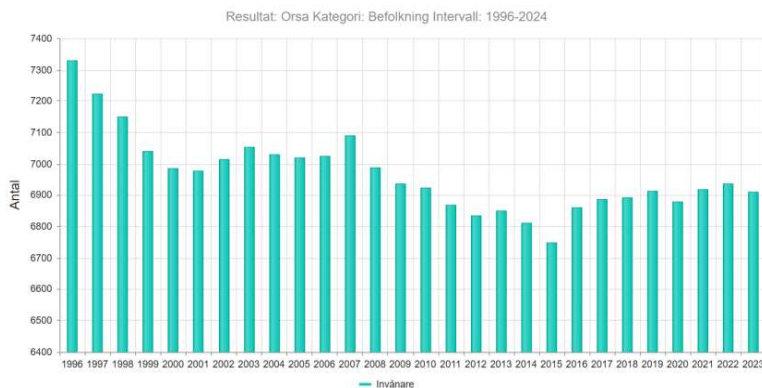
Ingen inskriven information hittades

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Orsa kommun ligger i norra Dalarna, vid den nordvästra delen av Siljan, och präglas av skogsklädda berg, sjöar och vildmark. Kommunen är känd för sin natursköna miljö, rika kultur och starka koppling till friluftsliv och turism. Centralorten Orsa är den största tätorten och fungerar som kommunens administrativa och kommersiella centrum. Utanför tätorten finns flera mindre byar, såsom Skattungbyn, Mässbacken och Hansjö. Kommunen har en befolkning på cirka 6 900 personer (2023, MSCI), varav en majoritet bor i centralorten Orsa medan resten är spridda över landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

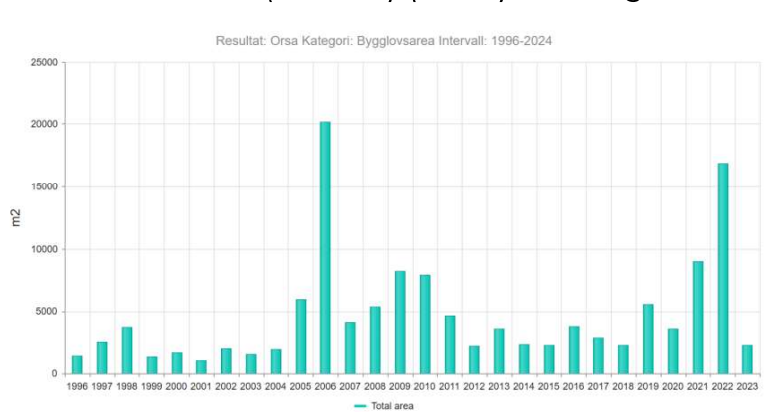
Orsa kommun har goda transportförbindelser. Riksväg 45 (Inlandsvägen) och Riksväg 70 passerar genom kommunen och skapar viktiga förbindelser med bland annat Mora, Falun, Borlänge och Östersund. Orsa har en järnvägsstation med tågförbindelser till Mora och vidare till Stockholm samt norrut längs Inlandsbanan. Den närmaste flygplatsen är Mora-Siljan flygplats, som ligger cirka 20 km från Orsa och erbjuder flyg till Stockholm-Arlanda.

Näringsliv

Näringslivet i Orsa präglas av en blandning av turism och småföretagande. Kommunen är särskilt känd för Orsa Rovdjurspark, Europas största rovdjurspark, som är en betydande turistattraktion. Turismen är en viktig del av ekonomin, med Orsa Grönklitt, ett populärt skid- och friluftsområde som lockar besökare året runt. Fiske, vandring och naturupplevelser är också dragplåster för besökare. Skogsbruk och träindustri har länge varit viktiga näringar, och många invånare arbetar inom skogsrelaterade yrken. Kommunen arbetar för att främja småföretagande och det finns ungefär 500 registrerade företag i kommunen. Orsa har en stark kulturell identitet, med traditionell folkmusik, hantverk och konst som viktiga delar av den lokala kulturen. Evenemang som Orsayran, en årlig musikfestival, stärker kommunens kulturella profil.

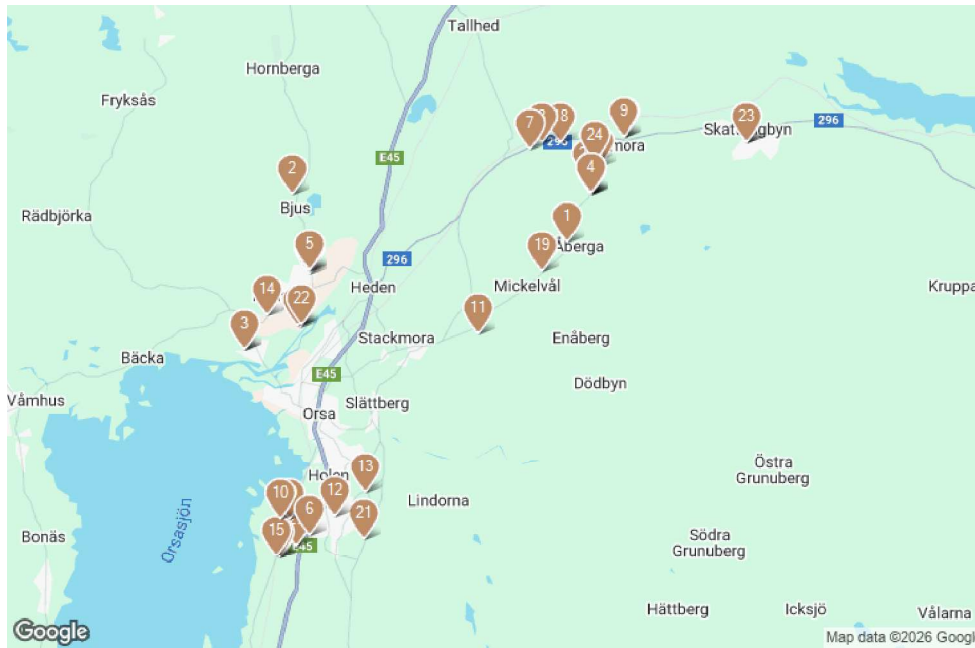
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat ungefär 2 500 m² (2023) och över 17 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

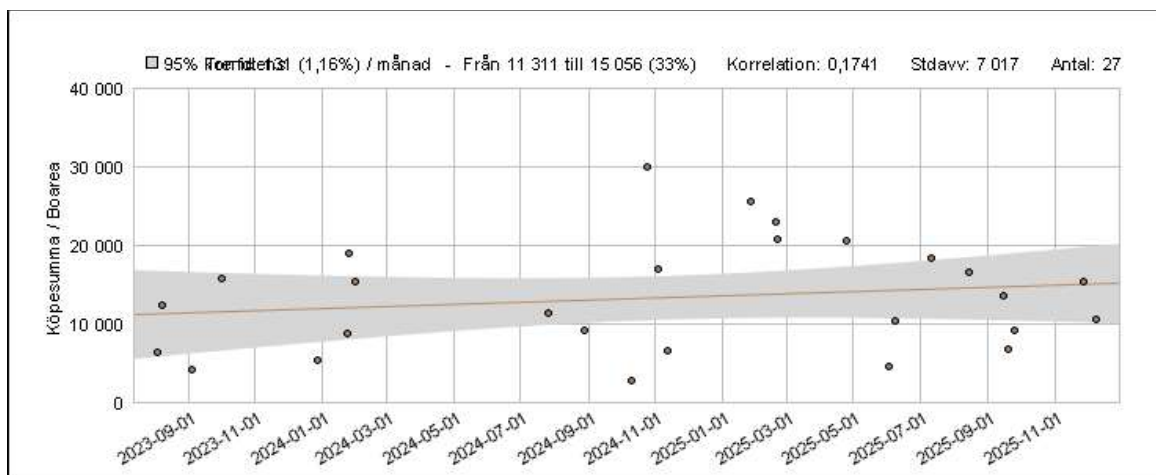


8.2 Ortsprisanalys

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 65 - 124 m², standardpoäng 19 - 44, byggår 1800 - 2007, areal tomt 1 030 - 16 000 m² under perioden 2023-08-04 och framåt.

Sökningen genererade 24 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 280 000 - 2 100 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 800 - 22 941 kr/m² med medel 12 300 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,4 - 2,4 med medel 1,4, se nedanstående tabell.

| Kommun | Beteckning | Datum | Boyta | Biyta | Std | Byggår | Tomt | Bel | UF | K/T | Kvmpris | Köpeskillig |
|--------|------------------|------------|-------|-------|-----|--------|--------|-----|----|-----|---------|-------------|
| Orsa | Åberga 23:12 | 2025-12-09 | 104 | 36 | 28 | 1959 | 1 543 | E | L | 1,2 | 10 576 | 1 100 000 |
| Orsa | Hansjö 94:25 | 2025-11-28 | 65 | 20 | 19 | 1912 | 9 600 | E | L | 1,7 | 15 384 | 1 000 000 |
| Orsa | Hansjö 29:24 | 2025-09-26 | 82 | 82 | 26 | 1963 | 1 147 | E | L | 0,9 | 9 146 | 750 000 |
| Orsa | Kallmora 50:2 | 2025-09-19 | 100 | 10 | 20 | 1909 | 7 870 | E | L | 1,1 | 6 900 | 690 000 |
| Orsa | Hansjö 82:14 | 2025-09-15 | 80 | 11 | 31 | 1929 | 3 370 | E | L | 1,2 | 13 562 | 1 085 000 |
| Orsa | Holen 16:8 | 2025-08-15 | 102 | 52 | 25 | 1947 | 1 748 | E | L | 1,9 | 16 666 | 1 700 000 |
| Orsa | Nederberga 12:10 | 2025-07-11 | 75 | 20 | 29 | 1919 | 4 744 | E | L | 1,6 | 18 333 | 1 375 000 |
| Orsa | Nederberga 22:5 | 2025-06-09 | 92 | | 26 | 1920 | 1 030 | E | L | 1,2 | 10 326 | 950 000 |
| Orsa | Kallmora 7:2 | 2025-06-03 | 80 | | 35 | 1948 | 6 864 | E | L | 0,4 | 4 687 | 375 000 |
| Orsa | Holen 25:8 | 2025-04-25 | 90 | 30 | 31 | 1970 | 9 598 | E | L | 1,6 | 20 666 | 1 860 000 |
| Orsa | Orsbleck 17:6 | 2025-02-21 | 76 | 8 | 34 | 1927 | 2 318 | E | L | 1,6 | 20 723 | 1 575 000 |
| Orsa | Viborg 11:26 | 2025-02-20 | 85 | | 29 | 2007 | 1 511 | E | L | 1,5 | 22 941 | 1 950 000 |
| Orsa | Hansjö 130:4 | 2024-11-12 | 107 | 6 | 23 | 1920 | 2 696 | E | L | 0,9 | 6 542 | 700 000 |
| Orsa | Lisselhed 5:24 | 2024-11-04 | 124 | 6 | 28 | 1920 | 1 225 | E | L | 2,1 | 16 935 | 2 100 000 |
| Orsa | Kallmora 50:2 | 2024-10-11 | 100 | 10 | 20 | 1909 | 7 870 | E | L | 0,4 | 2 800 | 280 000 |
| Orsa | Kallmora 51:2 | 2024-08-28 | 68 | 6 | 23 | 1909 | 1 987 | E | L | 1,1 | 9 191 | 625 000 |
| Orsa | Mickelvål 4:27 | 2024-07-26 | 84 | | 23 | 1972 | 2 970 | E | L | 1,7 | 11 309 | 950 000 |
| Orsa | Lisselhed 6:8 | 2024-02-01 | 91 | 17 | 35 | 1925 | 5 195 | E | L | 1,8 | 15 384 | 1 400 000 |
| Orsa | Viborg 17:24 | 2024-01-26 | 70 | 70 | 44 | 1951 | 1 810 | E | L | 1,7 | 18 928 | 1 325 000 |
| Orsa | Skattungbyn 32:2 | 2023-12-29 | 65 | 32 | 29 | 1940 | 1 540 | E | L | 1,0 | 5 384 | 350 000 |
| Orsa | Kallmora 18:5 | 2023-10-02 | 70 | | 25 | 1902 | 2 275 | E | L | 2,4 | 15 714 | 1 100 000 |
| Orsa | Kallmora 27:2 | 2023-09-04 | 100 | 37 | 26 | 1909 | 3 798 | E | L | 0,7 | 4 250 | 425 000 |
| Orsa | Kallmora 46:4 | 2023-08-09 | 96 | 65 | 29 | 1800 | 16 000 | E | L | 1,9 | 12 500 | 1 200 000 |
| Orsa | Vångsgårde 17:11 | 2023-08-04 | 118 | 80 | 29 | 1936 | 1 469 | E | L | 1,0 | 6 355 | 750 000 |
| Medel | | | | | | | | | | | 1,4 | 12 300 |

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets har en förhållandevis stor tomtareal, men samtidigt uppvisar huvudbyggnaden mycket låg standard och är i dåligt skick. Avloppet får ej användas och vatten saknas. Huvudbyggnaden behöver totalrenoveras invändigt. Eftersatt utvändigt underhåll. Nytt vatten och avlopp behöver anordnas. Detta medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga långt under medelvärdet för referensobjekten och uppgå till 300 000 kr, motsvarande 4 000 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

300 000 KRONOR

Trehundratusenkronor

Bedömt värdeintervall 225 tkr - 375 tkr

Nyckeltal

| | |
|--------------------------------------------|--------------|
| Kr/m ² (marknadsvärde / boarea) | 4 000 |
| K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde) | 0,44 |

Katrineholm 2026-01-15

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Johan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Bostadens fasad mot norr



Bostadens fasader mot norr och ost (långsida)



Bostadens fasader mot söder och väster (långsida) med vedförråd i förgrunden

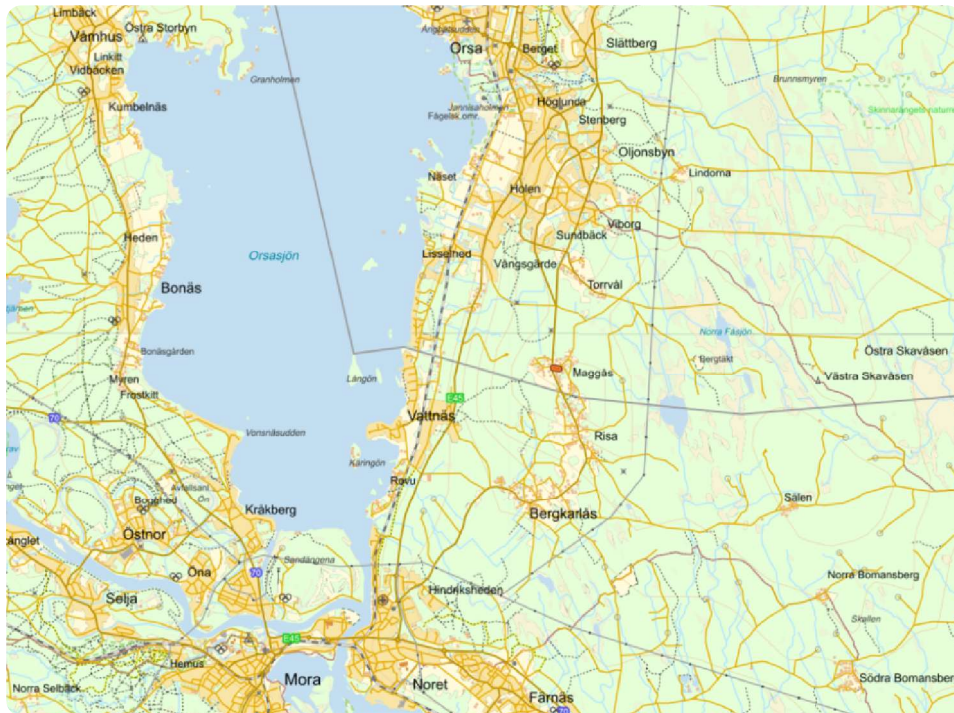


Förrådsbod byggd inom äldre murad byggnad



Garage

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

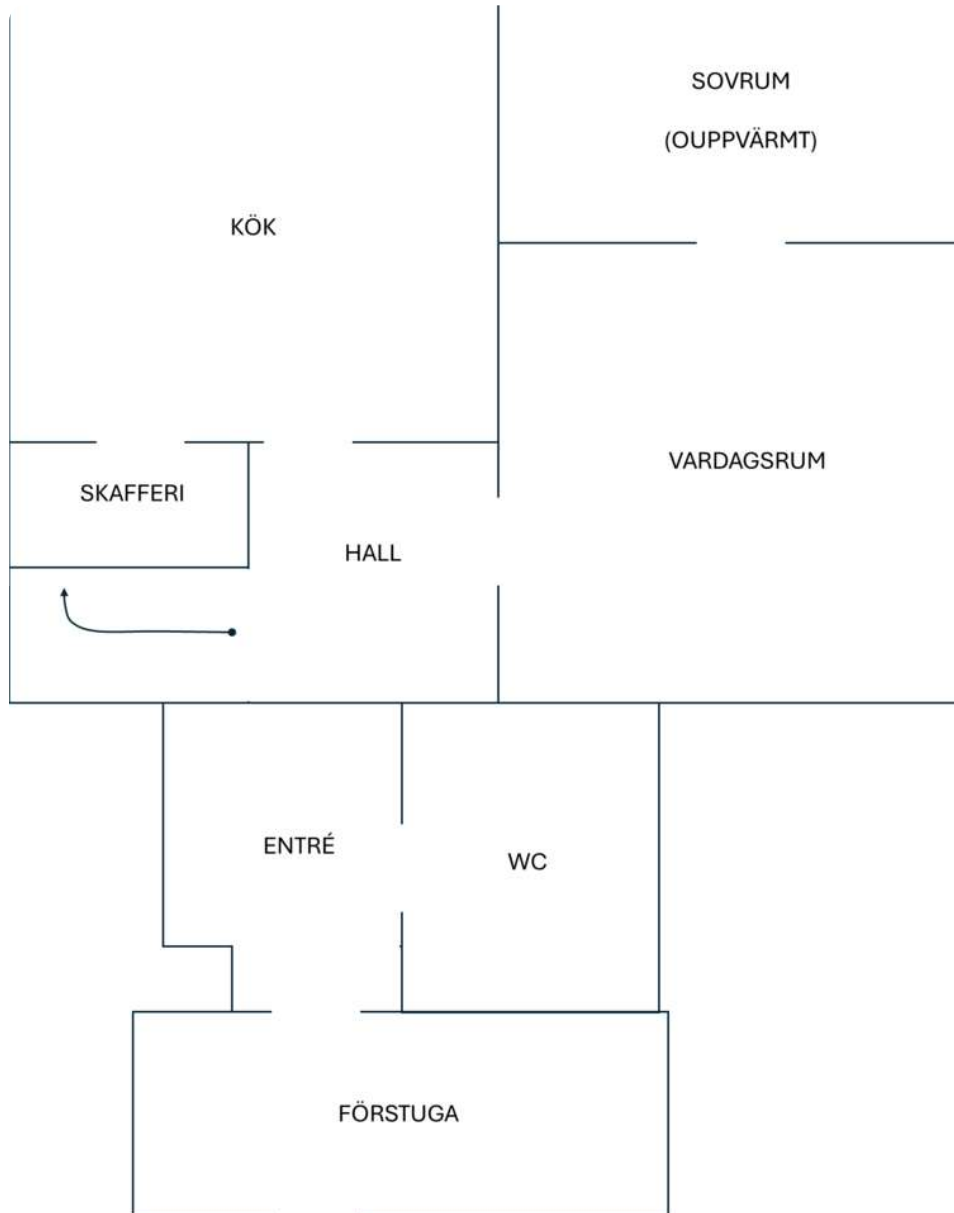


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

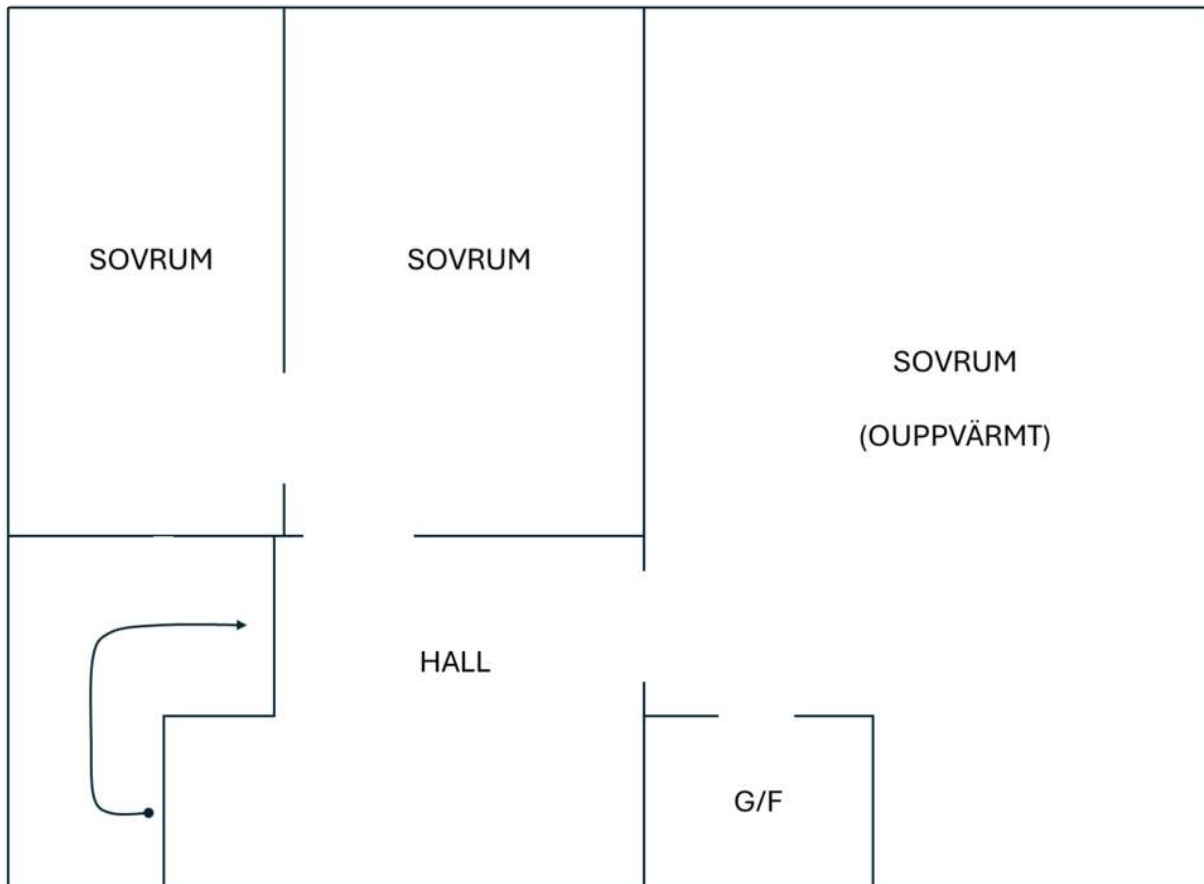


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.