

VÄRDEUTLÅTANDE

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Kommun | MALUNG-SÄLEN |
| Fastighetsbeteckning | GUSJÖN 20:5 |
| Värdetidpunkt | 2025-12-20 |



Värderingsobjektets baksida. Röd timmer och vitmålad källare. Balkong finns.

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

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

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-20.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Registerbeteckning | MALUNG-SÄLEN GUSJÖN 20:5 |
| Adress | Fästigen 3 78091 Sälen |
| Område | Transtrand |
| Upplåtelseform | Äganderätt |
| D-nr | F-2214-25-20 |
| Nybyggnadsår | 1974 |
| Värdeår | 1974 |
| Typkod | 220: Småhusenhet, bebyggd |

2.2 Allmän beskrivning

GUSJÖN 20:5 i Malung-Sälen kommun ligger 17 km från centralorten och med 15 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor med närhet till Flatfjället

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i ett plan med källare. Uppförd med källargrund, fasad timmer, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 110 m², fördelat på 3 rok. Biarean uppgår till 6 m².

Markarealen uppgår till 1 240 m², vars obebyggda delar utgörs av naturmark.

2.3 Marknadsvärde

| |
|--|
| Marknadsvärde per december 2025 3 300 000 KRONOR Tremiljonertrehundratusenkronor |
| Bedömt värdeintervall 2 970 tkr - 3 630 tkr |

Nyckeltal

| | |
|--|---------------|
| Kr/m² (marknadsvärde / boarea) | 30 000 |
| K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde) | 0,82 |

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

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-16 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog personal från Kronofogden och ej fastighetsägaren. 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 inom planlagt område.

Källa: Metria

| Plan | Datum | Akt |
|--|------------|-------------|
| BYGGNADSPLAN | 1965-11-11 | 20-TRA-1254 |
| GUSJÖN 6:2,6:5,8:2,13:2,14:2,15:2,SAMF HÖKNÄS 2:1,3:2-4,4:1,9:1,10:2 M FL OCH SAMF(GUSJÖSÄTTERNS FÄBOD)Laga kraft: - | | |

5.2 Tomt och läge

| | |
|-----------------|--|
| Areal totalt | 1 240 m ² |
| Obebyggda delar | Naturmark |
| Läge | Klass 4: Inte strand eller strandnära |
| Omgivning | Villor |
| Avstånd | 17 km till kommunens centralort 15 km till livsmedel och vårdcentral i Sälen. |

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

| | | |
|--------------------|---|------------------------------------|
| El | El anslutet till allmänt nät Avstängt/ej i bruk vid besiktningstillfället. Vidare undersökning rekommenderas för att säkerställa funktion. | Källa: Fastighetsägaren |
| Vatten | Enskilt Borrad brunn Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas. Avstängt vid besiktningstillfället | Källa: Metria Källa: Besiktning |
| Avlopp | Enskilt Eget avlopp från Uponor | 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 1974 | Källa: Metria |
| Boarea | 110 m ² | Källa: Metria |

| | |
|-------------------------------|---|
| | Fördelat på 4 rok |
| <i>Biarea</i> | 6 m ² |
| <i>Våningar</i> | Ett plan med källare |
| <i>Entréväning</i> | Hall, vardagsrum, kök, sovrum och hygienrum |
| <i>Källarväning</i> | Allrum, hygienrum och rum med pentry |
| <i>Grund</i> | Källargrund |
| <i>Stomme</i> | Timmer |
| <i>Fasad</i> | Timmer |
| <i>Fönster</i> | 2-glas, kopplade, vita |
| <i>Yttertak</i> | Plåt. Hängrännor trasiga |
| <i>Balkong & uteplats</i> | Balkong |
| <i>Invändiga ytskikt</i> | |
| <i>Golv</i> | Laminat |
| <i>Vägg</i> | Tapet, panel och målade |
| <i>Tak</i> | Panel och målat |
| <i>Uppvärmning</i> | Luftburet värmesystem via luft till frånluftsvärmepump (Panasonic). Direktverkande el via radiatorer. |
| <i>Eldstad</i> | Öppen spis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. Kamin. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas. |
| <i>Ventilation</i> | Självdraagsventilation |
| <i>Kök</i> | Elspis (Cylinda), köksfläkt (Märke ej känt), diskmaskin (Siemens), kyl/frys (Cylinda) Normal standard, Äldre skick |
| <i>Kök 2</i> | Elspis (Märke ej känt), köksfläkt (Futurum) Mindre pentry Låg standard, sämre skick |
| <i>Hygienrum</i> | WC/dusch på entréväning, golv plastmatta, väggar våtrumstapet WC, tvättställ, dusch Normal standard, normalt skick |

| | |
|-----------------------|---|
| <i>Hygienrum 2</i> | WC på källarvåning, golv plastmatta, väggar tapet, bastupanel WC, tvättställ, handduktork, bastu, tvättmaskin (Indesit), torkskåp (Electrolux) Vatten på golvet. Orsak okänd. Vidare teknisk utredning rekommenderas. Normal standard, Äldre skick |
| <i>Helhetsintryck</i> | Normal standard, huvudsakligen normalt skick. Särskilda anmärkningar där vidare undersökning rekommenderas: Vatten på golv i badrum källare. Mindre missfärgning/färgsläpp kring skorsten/yttervägg. |

5.5 Övrigt

Försäkring Saknas

5.6 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. VärderingsInstituttet 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 2025-09-17, 21 382 SEK (Beslutsnummer 12245747251): 2025-09-22, D-2025-00338107:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 12 inteckningar om 1 625 000 kr:

| Nr | Belopp | Inskrivningsdag | Akt | Källa: Metria |
|----|------------|-----------------|----------|---------------|
| 1 | 27 000 kr | 1973-04-25 | 73/570 | |
| 2 | 98 000 kr | 1974-05-29 | 74/999 | |
| 3 | 75 000 kr | 1975-08-13 | 75/1680 | |
| 4 | 75 000 kr | 1978-08-02 | 78/2114 | |
| 5 | 150 000 kr | 1978-10-11 | 78/2891 | |
| 6 | 175 000 kr | 1999-11-26 | 99/7878 | |
| 7 | 100 000 kr | 2003-05-12 | 03/11881 | |
| 8 | 150 000 kr | 2006-01-23 | 06/2228 | |
| 9 | 200 000 kr | 2008-01-18 | 08/1910 | |
| 10 | 250 000 kr | 2011-01-25 | 11/1998 | |
| 11 | 125 000 kr | 2012-11-23 | 12/29384 | |
| 12 | 200 000 kr | 2013-12-20 | 13/33429 | |

7.3 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar

MALUNG-SÄLEN GUSJÖN GA:17, ändamål: Vägar, grönområden, ekonomibyggnader samt uppställningsplats för bilar och sopcontainers
MALUNG-SÄLEN GUSJÖN GA:18, ändamål: Vattenledningar med tillbehör

7.4 Taxeringsvärde

Typkod 220: Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024

Taxeringsvärde 4 019 000 kr

Källa: Metria

varav byggnad 2 195 000 kr

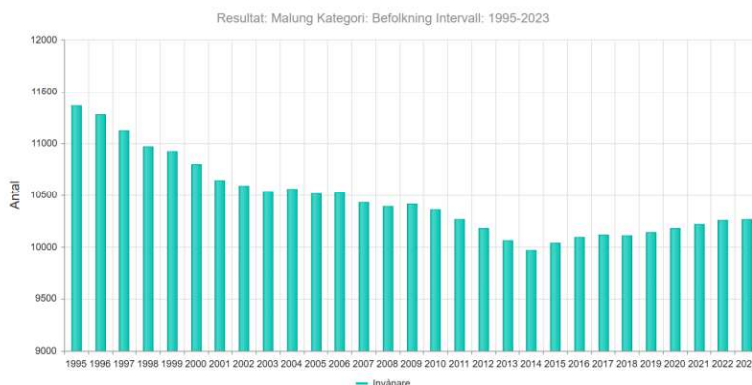
varav mark 1 824 000 kr

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Malung-Sälens kommun ligger i Dalarnas län och är känd för sin fjällnatur, turism och starka hantverkstradition. Kommunen är en av Sveriges största till ytan och sträcker sig från Värmlandsgränsen i söder till norska gränsen i nordväst. Centralorten Malung är kommunens största tätort och administrativt centrum, medan Sälen är den mest kända orten tack vare sitt världsledande alpina skidområde. Andra viktiga orter inkluderar Lima, Transtrand och Yttermalung. Kommunen har en befolkning på cirka 10 200 personer (2023, MSCI), varav en stor del bor i Malung och Sälen. Befolkningen ökar kraftigt under vintersäsongen då turister och säsongsarbetare tillkommer. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

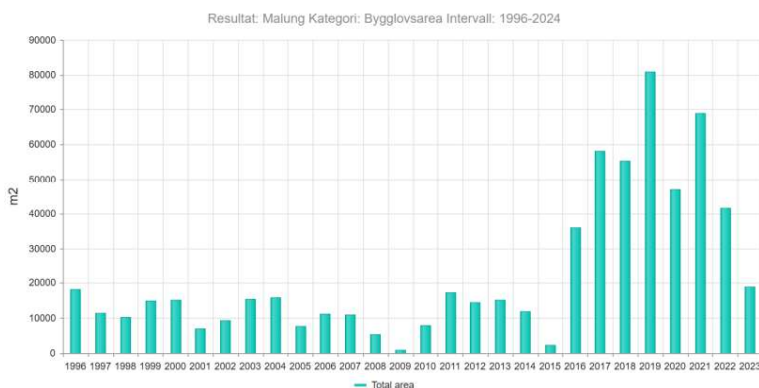
Malung-Sälen har välutvecklade vägförbindelser via Riksväg 66, som går från Västerås upp till Sälen, samt länsvägar som förbinder kommunens mindre orter. Scandinavian Mountains Airport (Sälen-Trysil flygplats) ligger i kommunen och erbjuder reguljära flyg till och från flera svenska och internationella destinationer, vilket gör Sälen tillgängligt för både svenska och utländska besökare. Tågtrafik finns till Malung via Bergslagsbanan, men fjällområdet har ingen järnvägsförbindelse, och bussar samt biltrafik är de vanligaste transportmedlen till Sälenfjällen.

Näringsliv

Turism är den dominerande näringen i kommunen, och Sälenfjällen är ett av Europas största skidområden. Här finns skidanläggningar som Lindvallen, Hundfjället, Tandådalen och Stöten, vilka lockar hundratusentals besökare varje år. Kommunen har även ett livskraftigt hantverks- och skinnindustriellt arv, särskilt i Malung, där skinn- och läderhantverk varit en central del av näringslivet i århundraden. Småföretagande är utbrett i kommunen, och många verksamheter är kopplade till turism, bygg- och servicebranschen. Kommunens största arbetsgivare är MalungSälens kommun, SkiStar och Region Dalarna. I kommunen finns ungefär 1 000 registrerade företag. Malung-Sälen är även känt för att vara startplats för Vasaloppet, vilket ytterligare stärker kommunens identitet som en ledande destination för friluftsliv och idrottsturism.

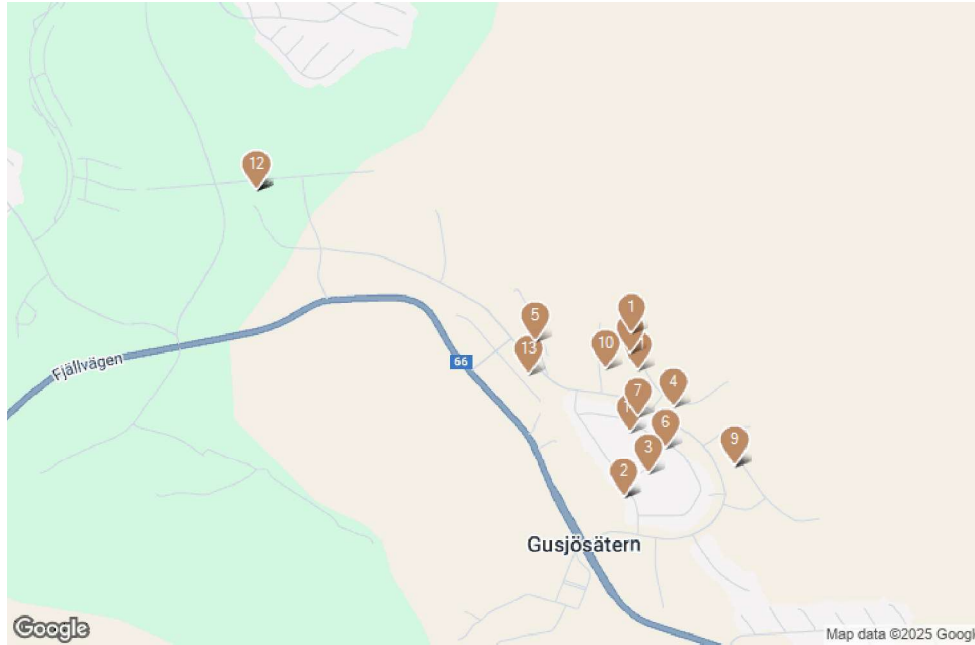
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat närmare 3 000 m² (2015) och över 80 000 m² (år 2019) (MSCI). Se diagram nedan:

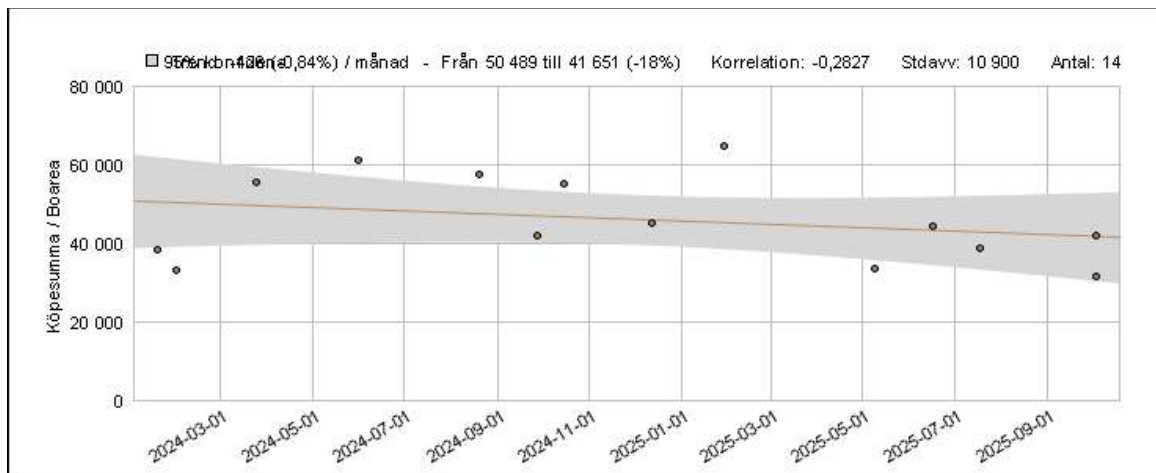


8.2 Ortsprisanalys

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 67 - 120 m², standardpoäng 23 - 34, byggår 1968 - 1979, areal tomt 1 450 - 1 845 m² under perioden 2024-01-19 och framåt.

Sökningen genererade 9 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 2 600 000 - 4 195 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 31 666 - 55 223 kr/m² med medel 40 332 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 1,0 - 1,3 med medel 1,1, se nedanstående tabell.

| Kommun | Beteckning | Datum | Boyta | Biyta | Std | Byggår | Tomt | Bel | UF | K/T | Kvmpris | Köpeskilling |
|--------------|--------------|------------|-------|-------|-----|--------|-------|-----|----|-----|---------|--------------|
| Malung-Sälen | Gusjön 8:25 | 2025-10-03 | 120 | 20 | 30 | 1968 | 1 636 | E | L | 1,0 | 31 666 | 3 800 000 |
| Malung-Sälen | Gusjön 8:22 | 2025-07-18 | 72 | | 23 | 1972 | 1 641 | E | L | 1,0 | 38 888 | 2 800 000 |
| Malung-Sälen | Gusjön 15:19 | 2025-06-17 | 72 | | 28 | 1979 | 1 567 | E | L | 1,0 | 44 444 | 3 200 000 |
| Malung-Sälen | Gusjön 21:38 | 2025-05-09 | 114 | 20 | 27 | 1975 | 1 845 | E | L | 1,0 | 33 771 | 3 850 000 |
| Malung-Sälen | Gusjön 15:35 | 2024-12-12 | 75 | | 25 | 1971 | 1 478 | E | L | 1,1 | 45 333 | 3 400 000 |
| Malung-Sälen | Gusjön 21:18 | 2024-10-15 | 67 | 5 | 34 | 1977 | 1 583 | E | L | 1,1 | 55 223 | 3 700 000 |
| Malung-Sälen | Gusjön 8:13 | 2024-09-27 | 100 | | 28 | 1973 | 1 615 | E | L | 1,2 | 41 950 | 4 195 000 |
| Malung-Sälen | Gusjön 22:4 | 2024-01-31 | 78 | 42 | 29 | 1973 | 1 450 | E | L | 1,1 | 33 333 | 2 600 000 |
| Malung-Sälen | Gusjön 15:49 | 2024-01-19 | 71 | | 24 | 1971 | 1 520 | E | L | 1,3 | 38 380 | 2 725 000 |
| Medel | | | | | | | | | | | 1,1 | 40 332 |

Sid=Standardpoäng, Tomt=Areal tomt, Bel=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, normal standard, Huvudsakligen normalt skick i kombination med vissa brister som behöver undersökas vidare, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under medelvärdet för referensobjekten och bedöms uppgå till 3 300 000 kr, motsvarande 30 000 kr/m².

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

3 300 000 KRONOR

Tremiljonertrehundratusenkronor

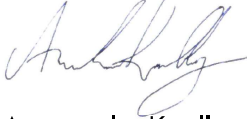
Bedömt värdeintervall 2 970 tkr - 3 630 tkr

Nyckeltal

| | |
|--|---------------|
| Kr/m² (marknadsvärde / boarea) | 30 000 |
| K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde) | 0,82 |

Falun 2025-12-22

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt

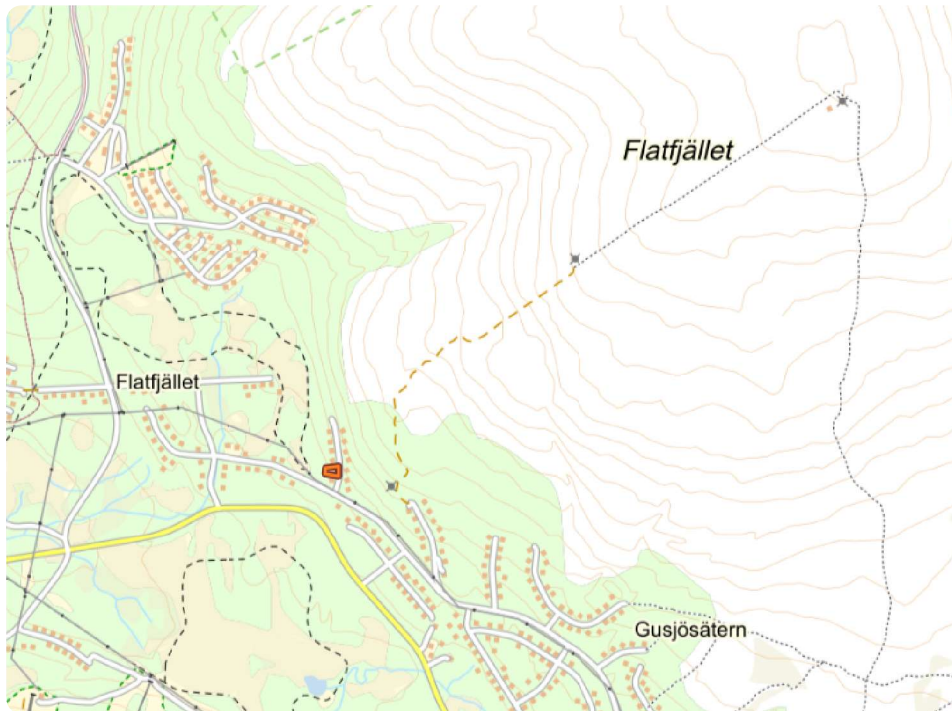


Värderingsobjektets framsida. Enplanshus i rödmålat timmer med plåttak.

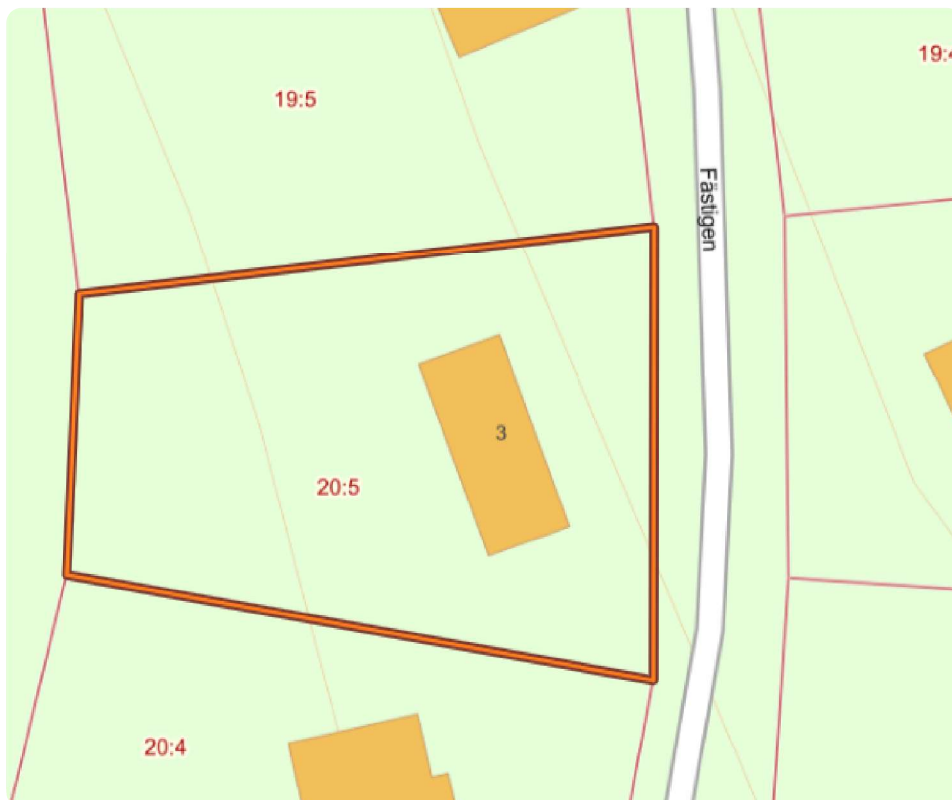


Utsikt från balkong

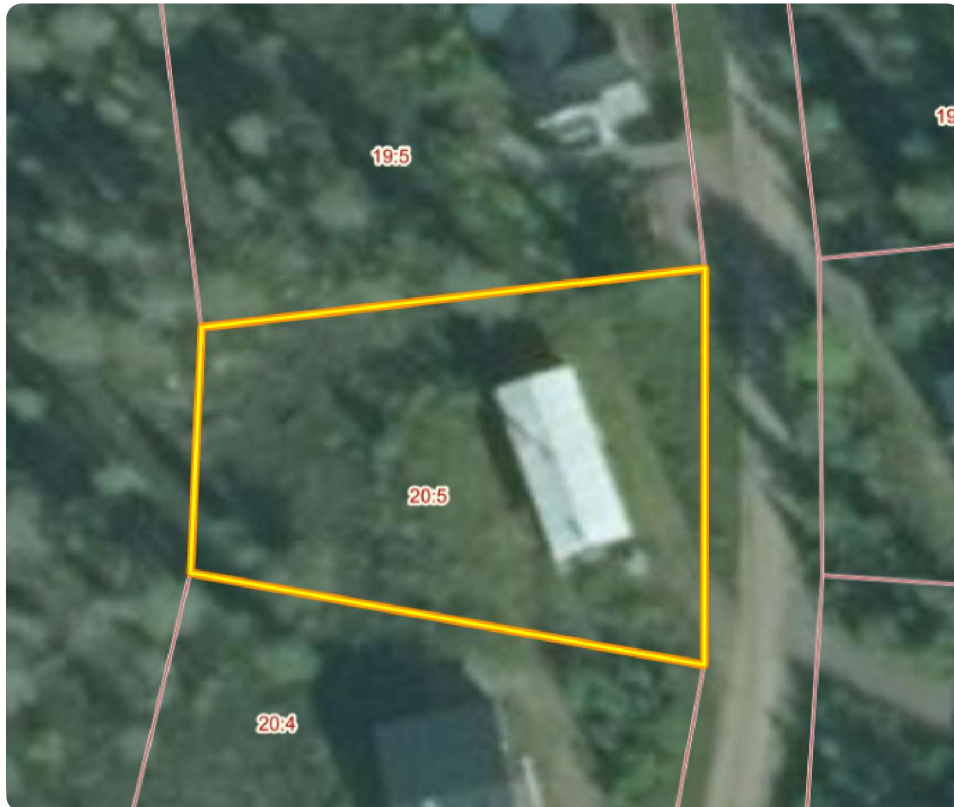
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

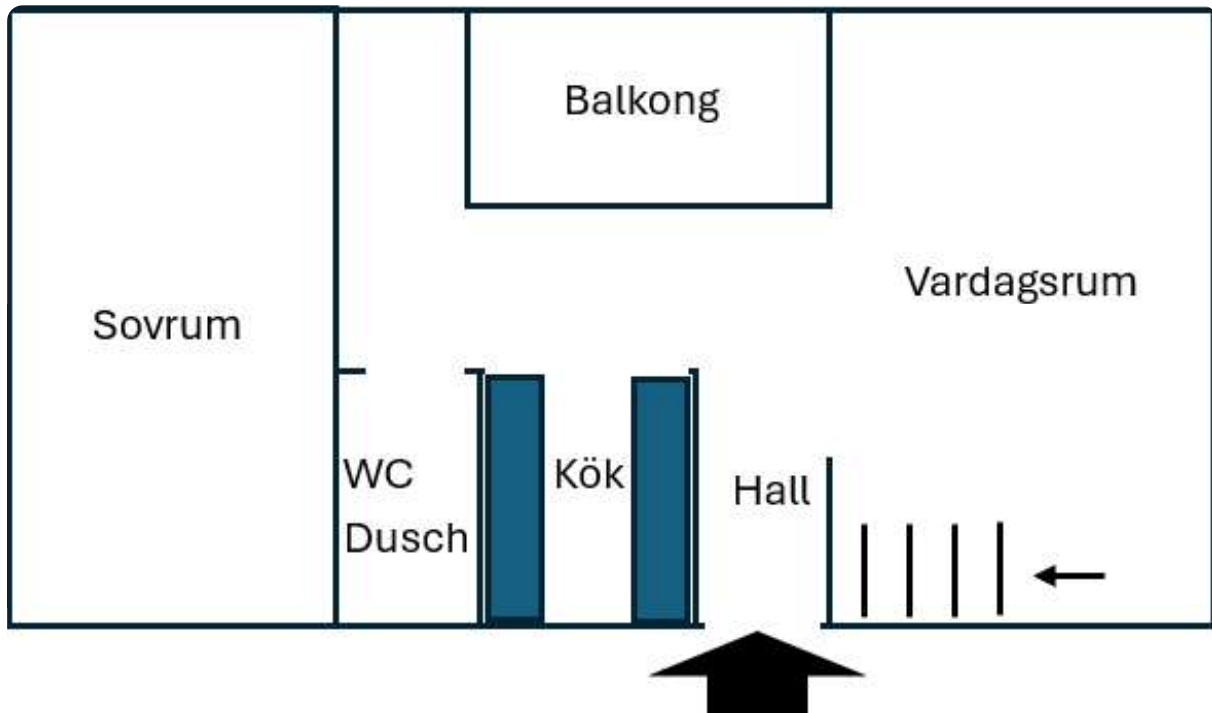


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.