

VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun	VANSBRO
Fastighetsbeteckning	SKANSBACKEN 10:3
Värdetidpunkt	2026-01-31



Värderingsobjektet. Gulmålad träpanel med gröna detaljer.

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 2026-01-31.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Registerbeteckning	VANSBRO SKANSBACKEN 10:3
Adress	Skansbacken 213 78693 Nås
Område	Nås
Upplåtelseform	Äganderätt
D-nr	F-2410-25-20
Nybyggnadsår	1928
Värdeår	1940
Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd

2.2 Allmän beskrivning

SKANSBACKEN 10:3 i Vansbro kommun ligger 26 km från centralorten och med 2 km till annan service. Omgivningen utgörs av villor och skog/natur.

Värderingsobjektet är bebyggd med ett friliggande hus i två plan. Uppförd med krypgrund, fasad träpanel, fönster 2-glas och yttertak plåt. Boarean uppgår till 58 m², fördelat på 4 rok. Biarean uppgår till 5 m².

Det finns även ett uthus med garage.

Markarealen uppgår till 2 530 m², vars obebyggda delar utgörs av snötäckt naturmark.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026 140 000 KRONOR Etthundrafyrtiotusen kronor
Bedömt värdeintervall 119 tkr - 161 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 414
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,45

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 2026-01-30 av Amanda Karlborg. Vid besiktningen deltog 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

<i>Areal totalt</i>	2 530 m ²
<i>Obebyggda delar</i>	Snötäckt naturmark
<i>Läge</i>	Klass 4: Inte strand eller strandnära
<i>Omgivning</i>	Villor och skog/natur
<i>Avstånd</i>	26 km till kommunens centralort 2 km till förskola i Nås. Vårdcentral och ytterligare utbud med service finns i centralorten Vansbro.

5.3 El, vatten, avlopp och bredband

<i>El</i>	El anslutet till allmänt nät Avstängt *
<i>Vatten</i>	Enskilt Avstängt * Grävd brunn Teknisk funktion ej verifierad. Vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Avlopp</i>	Enskilt Avstängt * Godkänd funktion ej verifierad. Kontakt med kommunen samt vidare teknisk undersökning rekommenderas.
<i>Bredband via fiber</i>	Nej

*) 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

<i>Byggnadstyp</i>	Friliggande	
<i>Ålder</i>	Byggår 1928, om/tillbyggt 1940	<i>Källa: Metria</i>
<i>Boarea</i>	58 m ²	<i>Källa: Metria</i>

	Fördelat på 4 rok
Biarea	5 m ²
Våningar	Två plan
Entréväning	Hall, hygienrum, kök och vardagsrum
Våning 1 tr	Hall och 3st sovrum
Grund	Krypgrund
Stomme	Trä
Fasad	Träpanel
Fönster	2-glas, kopplade, gula. Trasigt fönster noterades vid besiktningen.
Yttertak	Plåt
Invändiga ytskikt	
Golv	Trä och plastmatta
Vägg	Panel, målade och tapet
Tak	Målat och panel
Uppvärmning	Direktverkande el via radiatorer. Avstängd.
Eldstad	Vedspis. Godkänd funktion eldstad ej verifierad, vidare undersökning rekommenderas.
Ventilation	Självdraagsventilation
Kök	Elspis (AEG), köksfläkt (Märke ej känt), kyl (Hoover), vedspis Låg standard, sämre skick
Hygienrum	WC/bad på entréväning, golv plastmatta, väggar Tapete WC, tvättställ, badkar, tvättmaskin (Elektro Helios) Låg standard, sämre skick
Helhetsintryck	Låg standard, Mycket eftersatt underhåll såväl ut som invändigt. Saneringsbehov föreligger.

5.5 Övrig byggnad

Uthus med garage	Äldre byggnad uppförd i stomme av trä och murad betong. fasad av träpanel och puts. 2-glas fönster. yttertak av tegelpannor/plåt., anslutningar saknas Låg standard, sämre skick
------------------	---

Byggnadsarea: 100 m² (uppskattad yta)

5.6 Övrigt

Försäkring Saknas

5.7 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet belamrat.

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 2025-07-24 133 802 SEK jämte ränta och kostnader, Mål nr T 582-25: 2025-07-24, D-2025-00263028:1

7.2 Inteckningar/pantbrev

Totalt 2 inteckningar om 150 000 kr:

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	Källa: Metria
1	80 000 kr	1980-10-22	80/973	
Innehavare: 80/974 SPARBANKEN SVERIGE AB, BOX 717, 791 29 FALUN				
2	70 000 kr	2015-07-01	D-2015-00287457:2	

7.3 Inskrivningar

Källa: Metria

3 Avtalsservitut 2017-02-20 D-2017-00066981:1 Övrigt ändamål: -
4 Nyttjanderätt 2017-12-22 D-2017-00710341:1 Övrigt ändamål: -

7.4 Rättigheter

Källa: Metria

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
SE BESKRIVNING	LAST	AVTALSSERVITUT	D201700066981:1.1
Beskrivning KRAFTLEDNING			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande Förmån: KARLSTAD DINGELSUNDET 2:65 Last: Vansbro SKANSBACKEN 10:3			

7.5 Gemensamhetsanläggningar

Källa: Metria

Gemensamhetsanläggningar
VANSBRO SKANSBACKEN GA:1, ändamål: Vägar

7.6 Taxeringsvärde

Typkod	220: Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	308 000 kr
varav byggnad	193 000 kr
varav mark	115 000 kr

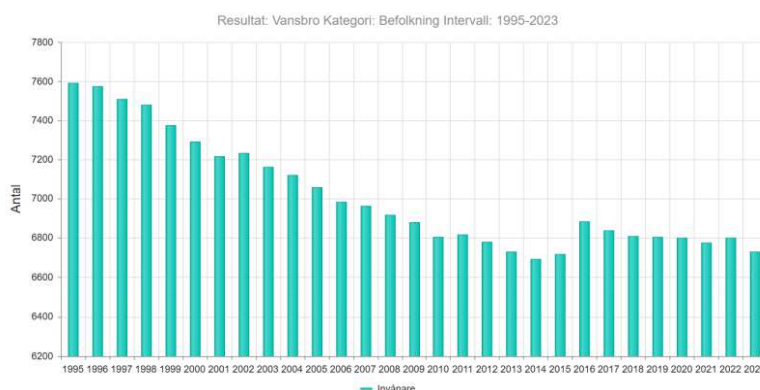
Källa: Metria

8 Marknadsvärdebedömning

8.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Vansbro kommun ligger i västra Dalarna och präglas av skogsklädda berg, älvdalar och sjöar. Kommunen genomkorsas av Västerdalälven och Vanån, vilket skapar vackra vattenlandskap och möjligheter för friluftsliv. Centralorten Vansbro är kommunens största tätort och administrativa centrum. Andra viktiga orter inkluderar Dala-Järna, Nås och Äppelbo. Kommunen har en befolkning på cirka 6 700 personer (2023, MSCI), där en stor del bor i Vansbro och Dala-Järna, medan resten är spridda över landsbygden. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

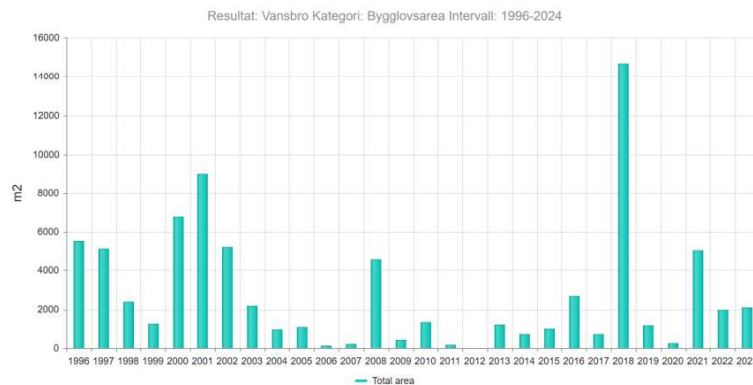
Vansbro har goda vägförbindelser via Riksväg 26 och Riksväg 71, vilket ger förbindelser till bland annat Borlänge, Mora och Malung. Kommunen har ingen aktiv persontrafik på järnväg, men Inlandsbanan går genom området och används för godstransporter och turisttrafik under sommarhalvåret. Bussförbindelser sköts av Dalatrafik, som erbjuder resor till Borlänge, Malung och andra närliggande orter. Närmaste flygplats är Mora-Siljan flygplats (ca 70 km) och Dala Airport i Borlänge (ca 95 km).

Näringsliv

Vansbro har en blandad ekonomi, där industri, skogsbruk och service utgör viktiga näringar. Största privata arbetsgivaren är Lyko Online AB, medan Vansbro kommun och Region Dalarna sysselsätter många inom offentlig sektor. Det finns ungefär 500 registrerade företag i kommunen. Kommunen är särskilt känd för Vansbrosimningen, ett av världens största och äldsta öppet vatten-simlopp, vilket bidrar till både turism och evenemangsverksamhet. Besöksnäringen är viktig för kommunen, med sevärdheter som Snöå bruk, Flottbroarna i Vansbro och de natursköna vandringslederna vid Västerdalälven. Kommunen har också en tradition inom musik och kultur, där Dala-Järna och Äppelbo är kända för sitt folkmusikarv.

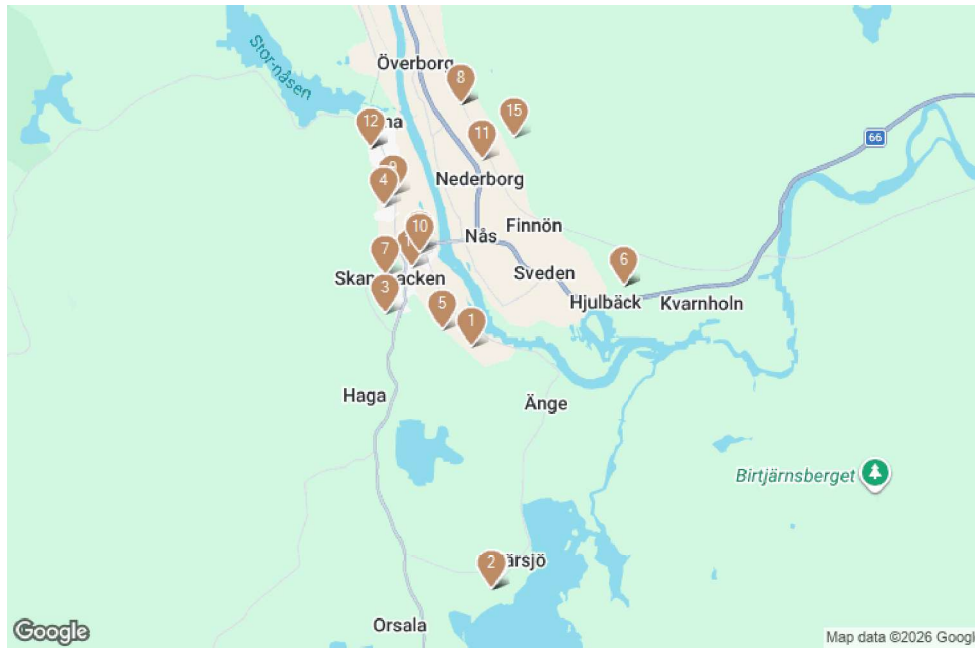
Byggande i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat cirka 300 m² (2020) och över 14 000 m² (år 2018) (MSCI). Se diagram nedan:

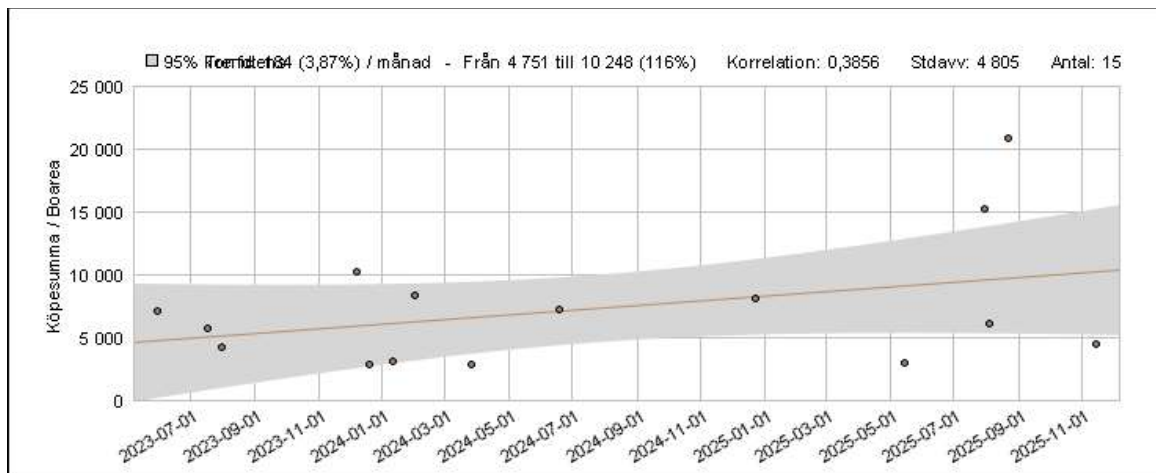


8.2 Ortsprisanalys

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 49 - 99 m², standardpoäng 17 - 25, byggår 1900 - 1963, areal tomt 1 030 - 5 380 m² under perioden 2023-05-31 och framåt.

Sökningen genererade 12 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 150 000 - 900 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 2 836 - 10 227 kr/m² med medel 5 888 kr/m². Köpeskillingskoefficienten (K/T) varierar mellan 0,7 - 4,0 med medel 2,0, se nedanstående tabell.

Kommun	Beteckning	Datum	Boyta	Biyta	Std	Byggår	Tomt	Bel	UF	K/T	Kvmpris	Köpeskilling
Vansbro	Haga 24:2	2025-11-14	99		19	1962	1 500	E	L	1,3	4 545	450 000
Vansbro	Skansbacken 32:8	2025-08-04	49	5	25	1943	1 220	E	L	1,5	6 122	300 000
Vansbro	Haga 17:10	2025-05-15	50		25	1952	1 710	E	L	0,7	3 000	150 000
Vansbro	Hjulbäck 26:17	2024-12-23	70	25	23	1900	2 020	E	L	2,2	8 071	565 000
Vansbro	Skansbacken 5:11	2024-06-19	55		23	1932	1 030	E	L	2,4	7 272	400 000
Vansbro	Mellanborg 3:4	2024-03-27	92	5	25	1912	1 090	E	L	1,1	2 836	261 000
Vansbro	Tyna 7:6	2024-02-01	73	73	24	1963	2 850	E	L	2,3	8 356	610 000
Vansbro	Skansbacken 14:9	2024-01-12	72	72	24	1958	1 640	E	L	1,0	3 125	225 000
Vansbro	Heden 16:1	2023-12-08	88		23	1918	4 482	E	L	4,0	10 227	900 000
Vansbro	Skansbacken 18:8	2023-07-31	99		20	1925	5 380	E	L	1,9	4 242	420 000
Vansbro	Skansbacken 14:11	2023-07-18	70	70	20	1958	1 290	E	L	2,1	5 714	400 000
Vansbro	Nederborg 50:1	2023-05-31	70		17	1935	4 360	E	L	3,7	7 142	500 000
Medel											2,0	5 888

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

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Framförallt värderingsobjektets låga standard och Mycket eftersatt underhåll såväl ut som invändigt, medför att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bedöms ligga under referensobjekten och bedöms uppgå till 140 000 kr, motsvarande 2 414 kr/m². Osäkerhetsintervallet bedöms större än normalt.

8.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

140 000 KRONOR

Etthundrafyrtiotusen kronor

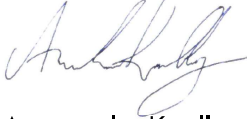
Bedömt värdeintervall 119 tkr - 161 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)	2 414
K/T (marknadsvärde / taxeringsvärde)	0,45

Falun 2026-02-02

VärderingsInstitutet Norra AB



Amanda Karlborg

Master of Business & Management och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga I Foton utvändigt



Gavel för övrig byggnad, garageinfart ses i bild.



Övrig byggnad. Uthus och garage.



vattenbrunn

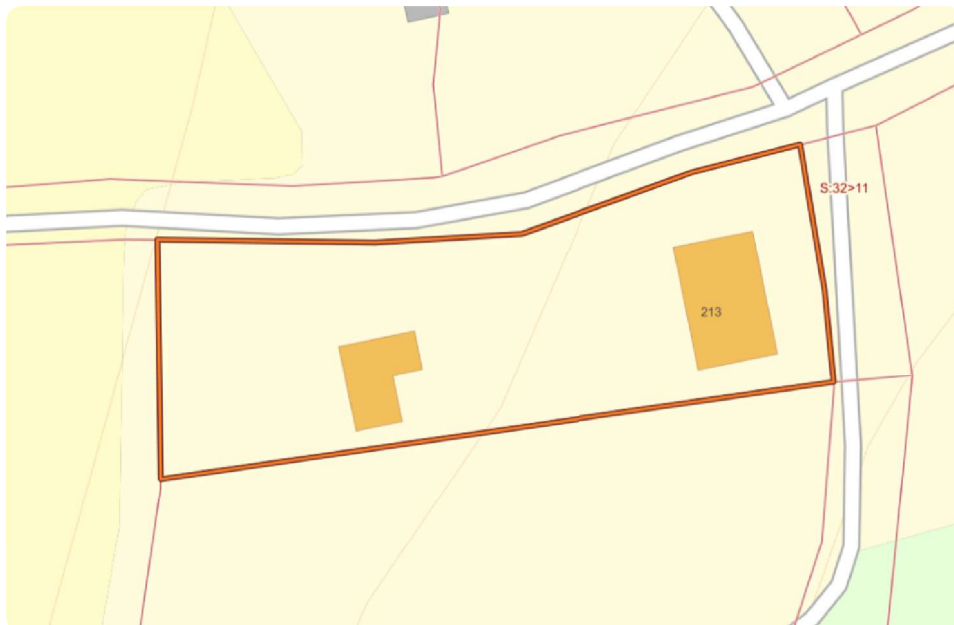


Bostadshusets baksida. Gulmålad träpanel i eftersatt underhåll

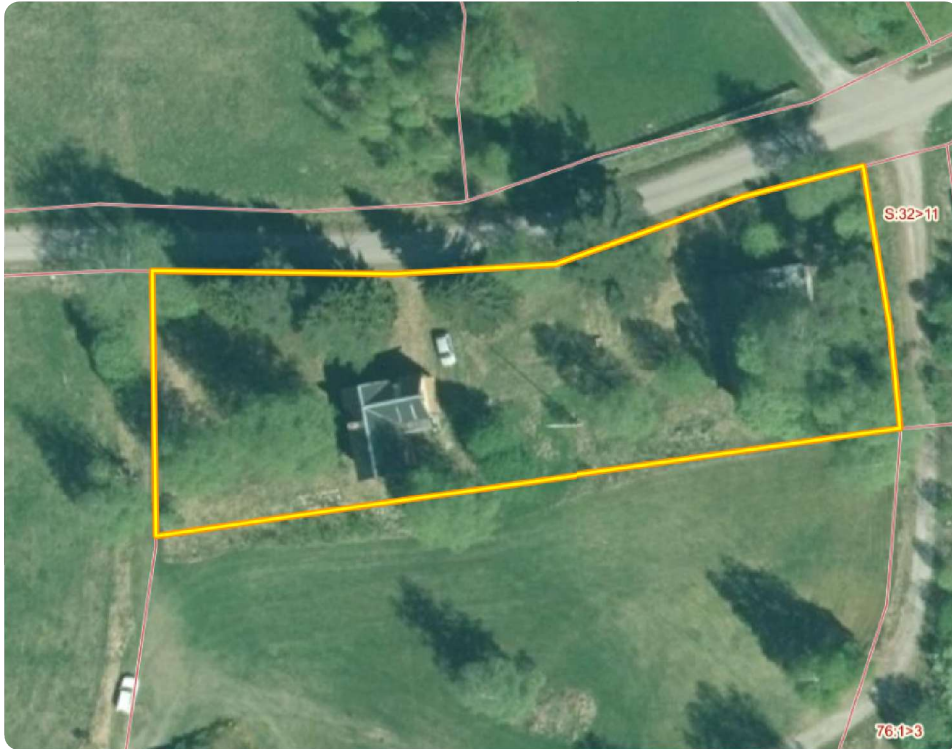
Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för värderingsobjektet. Källa Metria

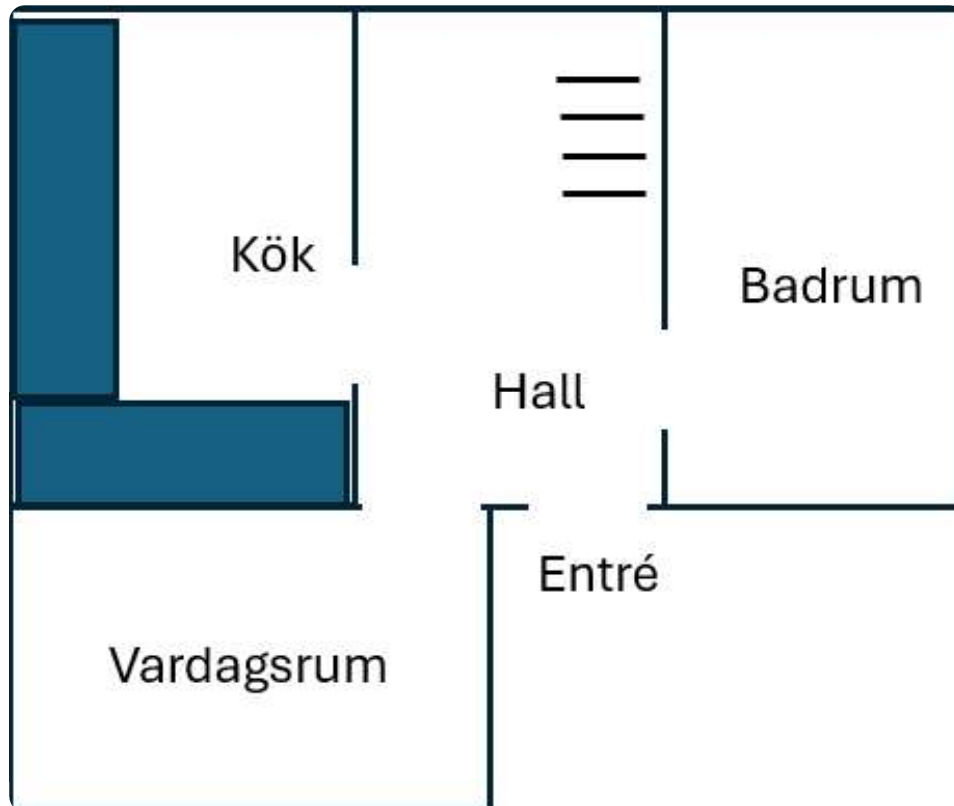


Fastighetskarta. Visar värderingsobjektets fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria

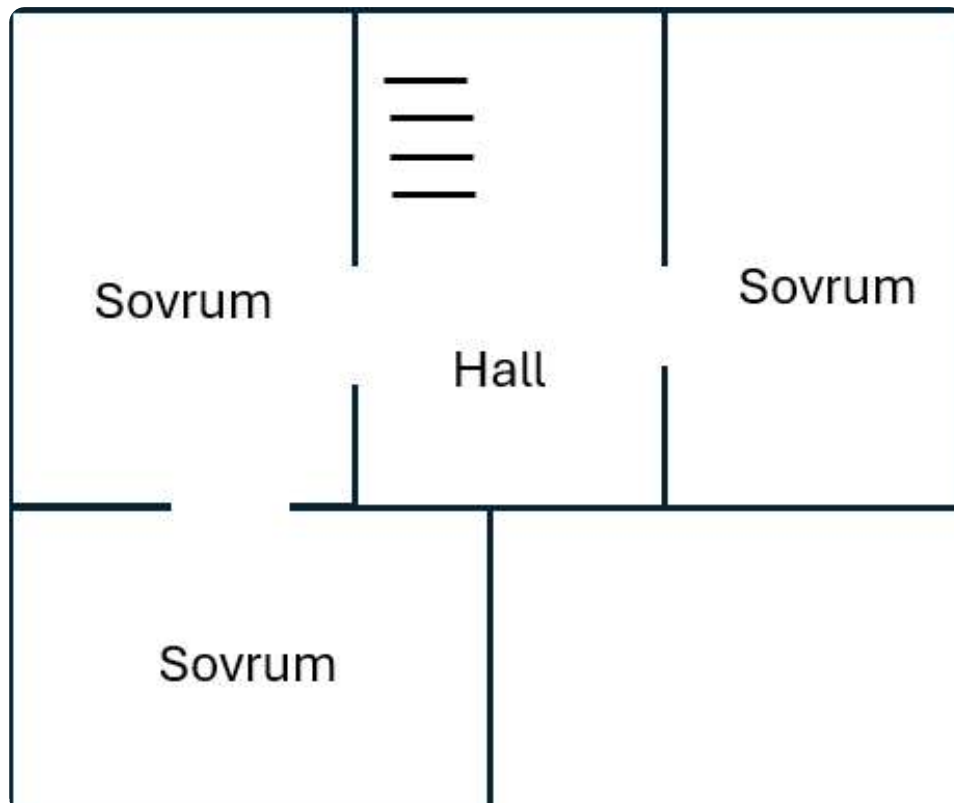


Ortofoto. Visar värderingsobjektets tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritningar



Planritning. Entréplan. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.



Planritning. Övervåning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.